



Ajuntament  
d'Alaró

ILLES BALEARS

-/-  
/

**Ajuntament d'Alaró**

(exp. núm. 5944-2013)

Modificació de les Normes de planejament urbanístic

**APROVAT INICIALMENT**

Acord plenari de 13 de juny de 2014.



El secretari,  
Jaume Nadal Bestard

  
(de l'1 a la 62)

**MEMORIA**

**DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA**

**MODIFICACIÓ DE LES NORMES DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC**

/



# MEMORIA JUSTIFICATIVA I DESCRIPTIVA DE L'ADAPTACIÓ DEL PLANEJAMENT MUNICIPAL AL PLA TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA I MODIFICACIONS PUNTUALS

## ÍNDEX.

### 1.- INTRODUCCIÓ.

### 2.- OBJECTE I MARC LEGAL

- 2.1.- Objecte.
- 2.2.- Marc Legal
- 2.3.- Fases del procediment
- 2.4.- Documentació:
  - a) Memòria justificativa i descriptiva.
  - b) Normes urbanístiques.
  - c) Plànols d'ordenació e informatius.
  - d) Informe de sostenebilitat econòmica finançament
  - e) Capacitat de població.

### 3.- OBJECTIUS.

- 3.1.- Conservació del paisatge a sòl rústic.
- 3.2.- Sòl urbà.
- 3.3.- Tipologia dels habitatges.
- 3.4.- Infraestructures públiques.

### 4.- DESCRIPCIÓ D'ELA NORMATIVA DEL PLA TERRITORIAL QUE AFECTA A L'ADAPTACIÓ.

- 4.1.- Contaminació Lumínica.
- 4.2.- Patrimoni Històric.
- 4.3.- Patrimoni Arquitectònic.
- 4.4.- Categories del sòl rústic i els usos.
- 4.5.- Segregacions de parcel·les.
- 4.6.- Regulació dels camins.
- 4.7.- Tancament de finques.
- 4.8.- Condicions de posició i implantació de les edificacions a sòl rústic.
- 4.9.- Característiques Tipològiques dels Habitatges en Sòl Rústic.
- 4.10.- Àrea Rural d'Interès Paisatgístic (ARIP).
- 4.11.- Sòl Rústic Forestal (SRF).
- 4.12.- Àrees d'Interès Agrari (AIA).
- 4.13.- Àrees de Transició de Harmonització. (AT-H.).
- 4.14.- Àrees de Transició de Creixement (AT-C.).
- 4.15.- Mesures bioclimàtiques.

### 5.- MODIFICACIONS PUNTUALS.

- 5.1.- Definicions edificacions.
- 5.2.- Còmput d'edificabilitat.
- 5.3.- Còmput d'ocupació.
- 5.4.- Edificis fora d'ordenació i inadequats.

- 5.5.- Condicions d'us.
- 5.6.- Altura de les edificacions.
- 5.7.- Xarxa viària urbana.
- 5.8.- Patrimoni històric.
- 5.9.- Solars.
- 5.10.- Aprofitament a casc antic.
- 5.11.- Condicions d'us a casc antic.
- 5.12.- Condicions estètiques a casc antic.
- 5.13.- Protecció edificis.
- 5.14.- Aprofitament edificis S i N.
- 5.15.- Aprofitament edificis entre mitgeres.
- 5.16.- Condicions d'us eixample.
- 5.17.- Condicions estètiques edificis entre mitgeres.
- 5.18.- Aprofitament edificis aïllats.
- 5.19.- Usos edificacions aïllades.
- 5.20.- UE1.
- 5.20 bis.- UE2.
- 5.21.- UE3.
- 5.22.- UE4.
- 5.23.- UE5.
- 5.24.- UE4, condicions de zonificació i estètiques.
- 5.25.- UE5, condicions de zonificació i estètiques.
- 5.26.- Usos equipaments.
- 5.27.- Condicions us practica religiosa.
- 5.28.- Equipament sanitari.
- 5.29.- Aprofitament equipament sanitari.
- 5.30.- Usos equipament sanitari.
- 5.31.- Aprofitament equipament sociocultural.
- 5.32.- Usos equipament socio-cultural.
- 5.33.- Usos esportius.
- 5.34.- Usos espais lliures i zones verdes.
- 5.35.- Equipament cementiri.
- 5.36.- Sòl industrial.
- 5.37.- Alineacions.
- 5.38.- Antenes telefonia mòbil.
- 5.39.- Ajust sòl rústic forestal.
- 5.40.- Espais lliures i zones verdes.
- 5.41.- Condicions implantació edificacions a sòl rústic.
- 5.42.- Casetes de fusta.
- 5.43.- Aljubs a sòl rústic.
- 5.44.- Aigües residuals.
- 5.45.- PORN Serra de Tramuntana.

## **6.- ADAPTACIÓ A LA LLEI 2/2014, DE 25 DE MARÇ, D'ORDENACIÓ I ÚS DEL SÒL.**

- 6.1.- Llicència municipal d'obra.-
- 6.2.- Comunicació prèvia de les obres menors.

- 6.3.- Cartell informatiu.-  
6.4.- Caducitat de les llicències d'obres.

## **7.- CAPACITAT DE POBLACIÓ.-**

## **8.- INFORME DE SOSTENEABILITAT ECONÒMICA.**

## **9.- AUTORIA DE L'ADAPTACIÓ I MODIFICACIONS PUNTUALS.**

### **1.- INTRODUCCIÓ.**

Les normes subsidiàries que actualment estan en vigor a Alaró foren aprovades definitivament per acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric del Consell de Mallorca el 17 d'octubre de 2003. Es varen publicar al BOIB núm. 156 d'11 de novembre de 2003. En aquella aprovació es varen modernitzar les anteriors NNSS de planejament que dataven de 1985 i es va realitzar una adaptació a les Directrius d'Ordenació del Territori (DOT).

L'aprovació imposava una sèrie de condicions:

- a. "Queda incorporat dins l'article 184 del les ordenances la prohibició de que les aigües residuals es condueixin a pous absorbents, contemplat a l'article 184, a no ser que es justifiqui que la qualitat d'aigua que s'infiltri als pous compleix, segons informe de la administració hidràulica i sanitària, amb els paràmetres previstes el PHIB per a injecció d'aigües en el terreny en funció de l'ús de l'aquífer subjacent.

- b. La Disposició Addicional Tercera, l'apartat a) ZPR d'incendis, punt b.1) queda redactat de la següent forma:

- b.1) A les zona de risc alt o extremadament alt , sense perjudici de la regulació que els sigui d'aplicació per mor de la qualificació del sòl, s'estableixen les següents condicions:

**Prohibició dels usos residencials i turístics.**

Les construccions d'ús residencial, turístic o agrícoles existents hauran de disposar d'una franja perimetral de protecció d'una amplada no inferior a 30 metres. En aquesta franja no podrà haver-hi més del 75% de fracció de cabuda de vegetació arbòria que endemés haurà d'estar esbrotada fins a una altura de 2.50 metres. La vegetació de sotabosc no superarà la densitat del 20% de cobertura i no tindrà una altura superior a 1 metre. En cap cas podrà afectar l'esmentada franja a les àrees d'alzinar protegides ni a qualsevol altra espècia de la flora protegida.

Les urbanitzacions o nuclis d'ús residencial hauran de comptar al menys amb dos accessos rodats independents convenientment separats entre si.

- c. La pedrera de Can Negret queda qualificada com a Sòl Rústic Comú, amb la categoria de Sòl Rústic de Règim General, amb substitució de la categoria de AIA ja que a la matriu de Sòl Rústics prohibeixen les activitats extractives a zona AIA.

- d. Al tercer paràgraf de la Disposició Addicional Tercera queda substituït el concepte regeneració pel de restauració o reutilització, d'acord en l'article 13 de la Revisió del PDS de Pedreres.
- e. Queda eliminada la nova alineació i zonificació marcada sobre el final del carrer de Blanca de Son Penyaflor, deixant el vial existent com a vial públic.
- f. Queda eliminat el concepte de "Cases de figueral" recollit a les ordenances així com les normes relatives a la seva regulació."

Aquestes prescripcions quedaran recollides en la present modificació.

El 13/12/2004 es va aprovar definitivament el Pla Territorial Insular de Mallorca (PTM) que definia el nou model territorial a Mallorca. A la seva Disposició Addicional tercera, apartat primer; s'obliga als ajuntaments a adaptar el seu planejament al PTM. L'any 2006 es va fer un aprovació inicial d'adaptació al PTM però no es va continuar la seva tramitació i aquesta va decaure. Posteriorment, es va iniciar una modificació puntual, consistent en la reordenació de la Unitat d'Execució núm. 1 (UE-1), que en aquests moments resta pendent de la seva aprovació definitiva.

El fet que el planejament municipal fou aprovat l'any 2003, va suposar l'entrada en vigor d'una normativa moderna i adaptada a la legislació del moment, especialment a la llei 6/1999, de 3 d'abril, Directrius d'Ordenació Territorial; i en alguns aspectes més proteccionista del territori que el propi PTM, tal es l'exemple de les Àrees d'Interès Agrari Locals. Si bé després d'onze anys, el maneig diari del planejament pels diferents agents que intervenen a la construcció, l'aplicació de la normativa a situacions concretes, el propi desenvolupament dels equipaments, les necessitats de la població i l'aprovació de noves lleis i reglaments, fan necessària una adaptació i, donat que s'han detectat diferents mancances, errors i ambigüitats; també és necessària una sèrie de modificacions puntuals.

L'article 154.2 del reglament estatal de planejament que desenvolupa la Llei sobre el règim del sòl i d'ordenació urbana, aprovat per Reial Decret 2159/1978, de 23 de juny; determina que l'alteració dels plans d'ordenació urbana es podrà dur a terme mitjançant dues figures: la revisió i la modificació. La revisió contemplada a l'apartat 3 de l'article 154 suposa una alteració substancial del planejament i un canvi significatiu del model territorial. La modificació, definida a l'apartat 4 del mateix article, implica una alteració del planejament però amb el manteniment de la mateixa estructura orgànica de model territorial, malgrat es donin canvis aïllats en la qualificació i classificació del sol.

En el present cas, i a la vista dels anteriors conceptes la present adaptació té un caràcter de modificació, que a més es veu imposat expressament per una norma de rang superior: el Pla Territorial Insular de Mallorca, aprovat per el Ple del Consell de Mallorca en data 13 de desembre de 2004. Si bé, i aprofitant el mateix tràmit, es duran a terme damunt el vigent planejament municipal, una sèrie de modificacions sobre aspectes molt concrets, que pretenen donar solució a problemàtiques que s'han posat de manifest durant la seva aplicació, iniciada l'any 2003, i que seran concretades, i no suposen nous creixements, ni equipaments, ni vials ni xarxes d'infraestructures. No

-6-  
A

s'adopten nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica del territori i de la classificació i qualificació del sòl, ja que no es considera que el planejament aprovat a l'any 2003 hagi esgotat la seva funció d'ordenació urbanística municipal.

Per tant i com a conclusió, es considera que:

1.- L'adaptació i modificació de la normativa urbanística municipal és necessària degut a l'obligació del PTM en la seva disposició addicional tercera i per les deficiències detectades en la seva aplicació.

2.- Resulta convenient tenir en un mateix document una eina actualitzada que reflecteixi la realitat del territori que regula.

3.- El suport que ofereix el Consell de Mallorca per realitzar l'adaptació i disposar d'una cartografia moderna.

Finalment, en data 28 de novembre de 2013, el Ple de l'ajuntament d'Alaró va donar conformitat a l'avanç de l'adaptació del planejament municipal al PTM i modificacions puntuals. Aquest acord de plenari es va publicar al BOIB núm. 167, de 03/12/13, a la pàgina web de l'ajuntament ([www.ajalaro.net](http://www.ajalaro.net)) i al diari *Arabalears* en la seva edició de dia 13/12/13. Tota la documentació va estar exposada al públic durant el termini de 30 dies hàbils (article 125.1 del reglament de planejament urbanístic, aprovat per Reial Decret 2159/1978, de 23 de juny). En el transcurs de l'exposició pública no es va presentar cap al·legació.

## **2.- OBJECTE I MARC LEGAL**

### **2.1. OBJECTE.**

El planejament urbanístic d'un municipi és un dels documents més importants que pot elaborar un ajuntament. Es tracta d'una normativa que pretén tenir una vigència relativament indefinida i que determina l'evolució del model de municipi, tant en l'espai urbà com en el rústic. El resultat de les normatives urbanístiques es veu amb el pas del temps, quan el conjunt d'actuacions que s'han fet al llarg dels anys, han pogut tenir una entitat i un grau de definició suficient, per tal d'avaluar la necessitat d'una reforma.

El pas dels anys ha d'anar acompanyat d'un seguiment del comportament d'aquesta normativa i realitzar aquelles modificacions que la millorin, considerant el document normatiu com a un ens viu. És per aquest fet que les modificacions de normes subsidiàries s'han de fer pensant en el futur i en les ineficiències del passat. Així i tot, totes les propostes que es fan parteixen d'unes dades i unes tendències que es poden mesurar, però que estan restringides al present i al passat, per tant el que es proposa sempre corre el risc de tenir en el futur ineficiències o no ser suficient, ja que només es pot fer amb certesa per donar sortida als problemes presents i evitar errors del passat. I com el món de l'urbanisme i la construcció és terriblement dinàmic i extens, relacionat amb altres sectors igualment dinàmics i extensos, sempre pot aparèixer una nova situació: que pot ser tant un cas d'una situació física d'un solar, com una problemàtica social nova que generi unes demandes que, en l'actualitat, encara no s'han previst.

Amb la present normativa modificada es pretén el següent:

1.- L'adaptació al PTM, sense que això impliqui un canvi en el model territorial del municipi ja que la normativa en vigor està adaptada a les DOT i, per norma general, és més restrictiva en Sòl rústic que la proposada pel PTM i ja incloïa els tipus de sol definits dins les DOT.

2.- L'actualització de la planimetria a la realitat del poble degut en part al desenvolupament de diferents equipaments i unitats d'execució i la regularització d'una sèrie d'alineacions de diferents edificis i solars a la realitat del terreny i donar cobertura legal a situacions *de facto* existents en la tipologia i costums de la trama urbana del casc urbà.

3.- Corregir errors, incongruències i ambigüitats detectades pels tècnics municipals durant la seva gestió diària.

4.- Adaptar els diferents equipaments existents a les necessitats reals de la població.

## **2.2.- MARC LEGAL**

La Llei bàsica d'àmbit estatal que regula les presents NNSS és el Real Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, per el qual s'aprova *el text refós de la Llei de Sòl* (BOE núm. 154, de 26/06/2008).

El Text Refós unifica la Llei 8/2007, de 28 de maig, *de Sòl* amb els preceptes no derogats pel Tribunal Constitucional del RD 1/1992, de 26 de juny, per el qual s'aprova *el Text Refós de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana*.

El Reial Decret 1346/1976, de 9 d'abril, llei del règim del sòl i ordenació urbana ha estat d'aplicació a l'àmbit de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears fins l'entrada en vigor de la llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, si bé les disposicions reglamentàries de la legislació estatal segueixen són d'aplicació supletòria.

Per tant, d'acord amb el que es determina a l'art. 157.3 i 151.2 del Reglament de Planejament, aprovat per RD 2159/1978, de 23 de juny, el procediment d'adaptació i modificació de les NNSS s'ajustarà a les mateixes disposicions establertes per a la seva formació. Així mateix, atès el que es disposa a l'art. 125 del mateix Reglament, quan els treballs d'elaboració del planejament permetin la formulació dels criteris, objectius i solucions generals del planejament, aquells treballs hauran de ser exposats al públic durant un termini mínim de trenta dies, fet que va tenir lloc en la publicació de l'avang.

Posteriorment a l'aprovació del PTM s'han aprovat tot una sèrie de normes legals de caràcter supramunicipal que tenen incidència sobre el planejament a les quals també es realitza una adaptació.

Entenem per "normativa supramunicipal" les lleis, normes i plans que inclouen disposicions que afecten directament al planejament urbanístic municipal, la repercussió dels quals sobre les NS és variable. Es consideren, sense caràcter exhaustiu, les següents:



- Llei 9/2014, de 9 de maig, de Telecomunicacions.
- Llei 43/2003, de 21 de novembre, de Montes.
- Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears.
- Decret 39/2005, de 5 d'abril, Pla Especial davant el risc sísmic a les Illes Balears.
- Decret 40/2005, de 22 d'abril, Pla Especial davant el risc de inundacions a les Illes Balears.
- Decret 41/2005, de 22 d'abril, Pla Especial de incendis forestals a les Illes Balears.
- Llei 5/2005, de 26 de maig, per la conservació d'espais de rellevància ambiental de les Illes Balears.
- Decret 96/2005, de 23 de setembre, Pla Director Sectorial Energètic de les Illes Balears.
- Llei 13/2005, de 27 de desembre, de mesures tributaries i administratives (article 48), de modificació del Pla Director Sectorial de Canteres.
- Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques de les Illes Balears.
- Decret 19/2007 de 16 de març pel qual s'aprova el Pla d'Ordenació dels Recursos Naturals de la Serra de Tramuntana.
- Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per un desenvolupament territorial sostenible en les Illes Balears.
- Decret 145/2007, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions de higiene i habitabilitat d'habitatges i expedició de cèdules d'habitabilitat; modificat pel Decret 20/2007
- Llei 6/2009, de 17 de novembre, de mesures ambientals per impulsar les inversions i l'activitat econòmica a les Illes Balears
- Llei 8/2009, de 16 de desembre, de reforma de la Llei 11/2001, de 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial a les Illes Balears per a la transposició de la Directiva 2006/123/CE del Parlament Europeu i del Consell, de 12 de desembre de 2006, relativa als serveis en el mercat interior
- Decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques
- Llei 10/2010, de 27 de juliol, de mesures urgents relatives a determinades infraestructures i equipaments d'interès general en matèria d'ordenació territorial, urbanisme i d'impuls a la inversió.
- Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per l'ordenació urbanística sostenible
- Llei General Turística
- Pla hidrològic de les Illes Balears, Real decret 684/2013, de 6 de setembre
- Pla director sectorial energètic de les Illes Balears. Decret 96/2005, de 23 de setembre, d'aprovació definitiva de la revisió del Pla director sectorial energètic de les Illes Balears (BOIB núm. 143, de 27 de setembre de 2005).
- Pla director sectorial de telecomunicacions. Decret del Consell de Govern 22/2006, de 10 de març, pel qual s'aprova el Pla director sectorial de telecomunicacions de les Illes Balears (BOIB núm. 39, de 17 de març de 2006).

- Pla director sectorial de carreteres. Decret del Consell de Govern 41/2006, de 28 d'abril, d'aprovació definitiva del Pla director sectorial de transports de les Illes Balears (BOIB núm. 66, de 6 de maig de 2006).
- Pla director sectorial de carreteres de les Illes Balears. Revisió del PDS de 3 de setembre de 2009 (BOIB núm. 183 de 17/12/2009); relativa als serveis en el mercat correcció d'errades de 8 de gener de 2010 (BOIB núm. 7 de 16/01/2010)

### **2.3.- FASES DEL PROCEDIMENT DE L'ADAPTACIÓ I MODIFICACIÓ.**

1) Avanç del planejament, amb un període d'exposició pública no inferior a un mes. Ja realitzat.

2) Consulta a les administracions públiques afectades i decisió de l'òrgan ambiental (article 96 de la llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears).

3) Aprovació Inicial de l'adaptació i modificació i de l'informe ambiental (en el seu cas), amb una període d'informació pública de 45 dies hàbils.

4) Aprovació Provisional de l'adaptació i modificació i de l'informe ambiental (en el seu cas).

5) Aprovació Definitiva

### **2.4.- DOCUMENTACIÓ.**

El contingut de l'aprovació inicial és el següent:

#### **A) Memòria justificativa i descriptiva de l'adaptació de les NNSS al PTM**

Exposició de motius del text d'adaptació i de l'abast de l'adaptació d'acord amb les NNSS vigents i el contingut del PTM. En la memòria s'assenyalen els objectius generals de l'ordenació i s'expressen i justifiquen els criteris que han conduït a les diferents adaptacions que s'han realitzat.

S'assenyalen els objectius generals de l'adaptació i es descriu el contingut de l'adaptació, expressant-se i justificant-se aquells criteris que han conduït a les diferents adaptacions que s'han realitzat en els diferents documents normatius i en especial el text normatiu i els plànols d'ordenació. S'inclou en la memòria la justificació del compliment de les diferents lleis que han entrat en vigor entre l'aprovació definitiva de les NNSS vigents i la data d'aprovació inicial d'aquest document d'adaptació

#### **B) Normes urbanístiques (adaptades al PTM)**

L'adaptació comporta la modificació d'aquells articles que hagin d'ésser modificats per adaptar-se al PTM i a la legislació sectorial vigent, així com la inclusió del nou articulat que es derivi de l'adaptació i modificació puntual.

Per allò no previst en aquestes normes, es considerarà el que disposa l'ordenament jurídic general de l'Estat i l'autonòmic. Per la seva possible interpretació es tindrà en compte el contingut de la memòria i la resta de documents del Pla.

Les normes tenen la seva vessant gràfica en els plànols del Pla, on es detallen les porcions del territori sotmeses a una regulació diferent. Les determinacions gràfiques dels plànols són d'igual naturalesa que les escrites, constituint ambdues un conjunt inseparable.

### C) Plànols d'ordenació i informatius (adaptats al PTM)

Els plànols que configuren aquest document d'adaptació i que en plasmen les determinacions gràfiques corresponen als plànols d'ordenació actualment vigents, modificats d'acord amb els nous requeriments, i complementats per una sèrie de plànols temàtics per facilitar la seva lectura i comprensió.

### D) Informe de sostenibilitat ambiental de l'adaptació de les NNSS al PTM.

Document de tramitació simultània als documents de l'aprovació inicial, d'acord amb la legislació ambiental d'aplicació (la llei 11/2006 de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears). Així mateix, i com annex, s'inclou un informe d'incidència paisatgística obligatori segons la llei 25/2006, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives en la seva disposició addicional setzena.

L'Informe de Sostenibilitat Ambiental incorpora els objectius de protecció mediambiental a l'àmbit internacional, estatal i autonòmic, un anàlisi actual de l'estat ambiental del municipi, i un anàlisi de les propostes contingudes en l'adaptació al pla territorial de la normativa municipal i la seva afecció mediambiental.

### E) Document de sostenibilitat econòmica

### F) Informe sobre la capacitat de població.

En funció de la població existent i una previsió demogràfica en un horitzó de 15 anys, donat que estam davant un sòl urbà consolidat per les edificacions en més d'un 90%, i no es preveuen noves actuacions de transformació urbanística, tal com determina l'article 41.a) de la llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl.

## 3.- OBJECTIUS.

L'adaptació al PTM en cap cas modifica els objectius essencials que estan recollits en la normativa en vigor. Molt menys ho fan les modificacions puntuals.

### 3.1.- CONSERVACIÓ DEL PAISATGE EN SÒL RÚSTIC.

Alaró es troba geogràficament a cavall entre la Serra de Tramuntana i la comarca del Raiguer. El relleu abrupte domina prop de dues terceres parts del municipi. Correspon amb el bosc de Sa Boal, es Clot des Guix i Es Rafal als límits amb Santa Maria. La Penya de sa Bastida, s'Estret i es pas de s'Escaleta que enllaçava altre temps amb la Vall d'Orient. Les dues penyes emblemàtiques i representatives d'Alaró arreu de Mallorca: Es Castell (821m) i s'Alcadena (825m) enmig de les quals transcorre el Torrent de Solleric. I, amagat a l'extrem nord del municipi, el Clot d'Almadrà. Tots aquests paratges estan sostrets al desenvolupament urbanístic i mantenen els paisatges agraris o forestals que l'activitat humana ha conformat al llarg dels segles: pinars, alzinars i marjades d'olivar, avui per desgràcia en regressió.

Aquestes zones descrites conjuntament amb les costes de Son Forteza que fan partió amb Binissalem estan classificades com a ANEI i com a tals mantenen una alta protecció front als efectes de les construccions.

La resta del sòl és el sòl que presenta uns relleus més suaus i que s'estén des de les faldes de les muntanyes al voltant dels torrents que d'aquestes neixen. Són zones que s'han desenvolupat amb una agricultura més productiva que la de muntanya: ametlers, garrofers, pastures conformant els cultius actuals. Hi trobem al cim de certs pujols àrees forestals principalment de pins. Abans era la vinya i fins i tot als segles XVII i XVIII la morera era dominant. No obstant aquesta part del municipi que representa prop d'un 30% del terme es pot dividir en dos.

Per una part tenim un sòl molt dividit amb petites parcel·les provinent d'establiments de les possessions que presenta a la vegada un alt grau de consolidació pel que fa a la implantació d'habitatges unifamiliars i altres construccions. Per altra part la resta d'aquest sòl té uns nivells de parcel·lació o de consolidació molt inferiors. Són els terrenys amb viabilitat agrària per sí mateixos que no ha patit una excessiva pressió urbanística. A part de gran part del sòl rústic incloem dins aquest territori l'ARIP que hi ha al sud de la Carretera de Lloseta. Aquests terrenys corresponen amb un alt nivell a possessions que encara mantenen la seva unitat com a tals i estan, físicament, entre el tipus de sòl descrit abans i les àrees de muntanya.

El paisatge presenta per tant tres unitats diferenciades:

- Paisatge de muntanya amb molt poca intervenció humana.
- Paisatge agrícola amb intervenció humana forta només en usos agraris.
- Paisatge agrícola amb intervenció humana forta en usos agraris i en usos residencials.

Les normes proposades pel PTM s'adapten plenament a l'objectiu que es tenia el 2003 i que es manté.

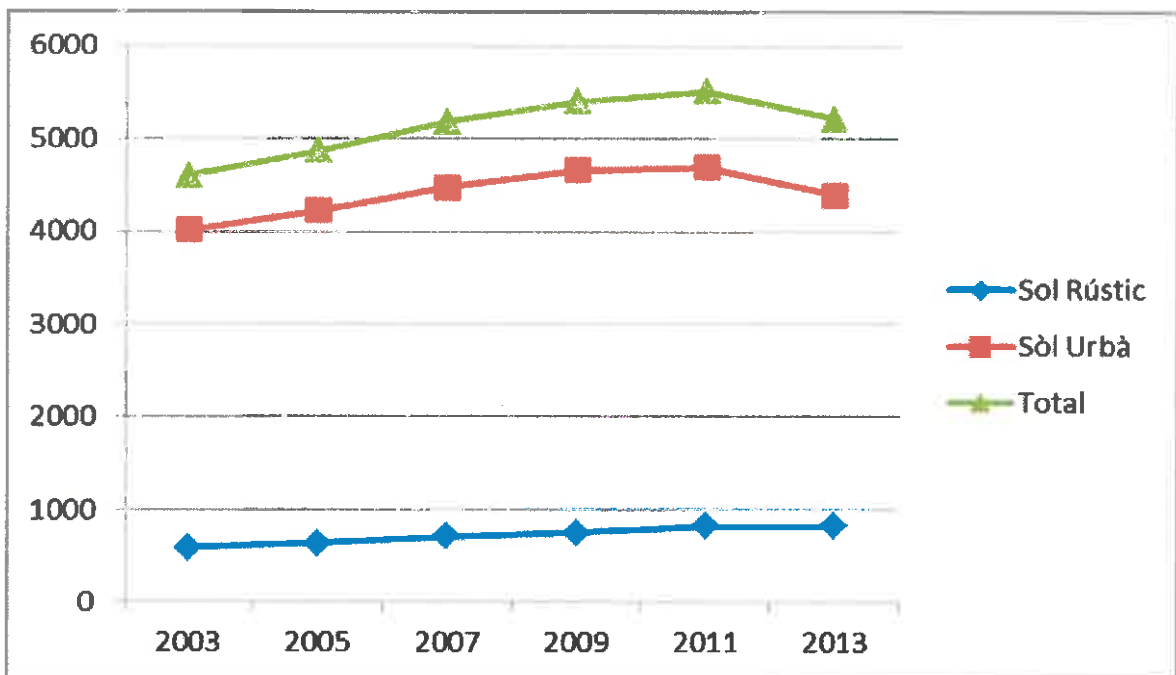
### **3.2.- SÒL URBÀ.**

No es preveuen nous creixements de sòl urbà, donat que l'increment poblacional (2003 – 2013) no ha esgotat el sòl urbà creat amb la revisió del planejament aprovat

l'any 2003. Segons dades de l'INE la població a Alaró ha evolucionat segons la següent taula:

POBLACIÓ ALARÓ SEGONS INE						
	2003	2005	2007	2009	2011	2013
Sol Rústic*	584	637	704	744	815	819
Sòl Urbà	4023	4232	4474	4657	4693	4398
Total	<b>4607</b>	<b>4869</b>	<b>5178</b>	<b>5401</b>	<b>5508</b>	<b>5217</b>

\*La distribució entre residents en sol urbà i sol rústic són fonts municipals



L'evolució poblacional els darrers deu anys s'ha anat moderant comparativament amb els altres deu anys anteriors. De fet en el darrers dos anys la població ha quedat estabilitzada. El sol vacant existent al 2003 i els desenvolupaments posteriors han absorbit sense problemes les variacions poblacionals dels darrers anys. De les unitats de creixement previstes, únicament se n'ha desenvolupat una amb la creació de dos habitatges nous. La resta d'unitats de creixement estan en fase de urbanització o sense iniciar el seu desenvolupament.

Per tant no resulta necessari desenvolupar nou sòl de creixement ni noves infraestructures ja que s'està lluny encara del sostre poblacional previst en la normativa en vigor.

### 3.3.- TIPOLOGIA DELS HABITATGES.

Els pobles de l'interior tenen el deure de mantenir la seva idiosincràsia per poder tenir una entitat pròpia que els diferenciï de la resta de pobles veïnats. No només en l'aspecte de les tradicions, parlars i costums sinó també en la seva estructura física i material.

Degut als avanços en tècniques constructives i en materials es fa necessari que els normatives urbanístiques regulin les noves edificacions, ampliacions i reformes, i en major mesura, en aquells àmbits del casc urbà més antic, on les edificacions han definit el paisatge urbà que ha de ésser objecte de protecció. Si bé aquestes regulacions no han d'impedir la construcció amb noves tendències o estils.

En quan a sòl rústic sí que es determina de forma concreta la tipologia, fugint d'estils no propis del camp mallorquí. Es centren en volums compactes de forma eminentment rectangular amb annexes d'inferior categoria. Formes basades en les cases de figueral i en cases que no arriben a tenir l'entitat de les possessions.

El PTM aposta també per aquest objectiu en sòl rústic per tant només es complementa allò que ja recull les NNSS. Pel que fa en sòl urbà es proposen una sèrie de petites modificacions de caràcter normatiu que milloren o aclareixen problemes concrets per assolir aquest objectiu o donen solució a algunes llacunes normatives o propostes de molt difícil compliment. Es manté la delimitació del casc antic de les normes en vigor amb la seva normativa particular així com les proteccions patrimonials existents.

### **3.4.- LES INFRAESTRUCTURES PÚBLIQUES.**

El desenvolupament de la societat en els darrers anys ha provocat una millora en els seus nivells de vida, arribant al que es denomina societat del benestar. Els habitants dels municipis exigeixen a les administracions infraestructures per poder mantenir aquest benestar assolit pels seus esforços i realitzar tota una sèrie d'activitats culturals, esportives, d'oci, etc.

Les administracions tenen el deure de respondre a aquestes demandes. Amb la present modificació de la normativa no es creen noves infraestructures, ans al contrari. En alguns casos es reordenen de forma més raonable les existents, es doten de nous usos per donar cobertura a noves necessitats i en altres es desclassifiquen vista la seva manca de necessitat o la impossibilitat de la seva execució.

- Es manté una xarxa d'espais destinats a aparcaments públics.
- Es manté una xarxa de zones verdes i petits parcs amb un gran parc públic al centre del poble, mantenint els ratis normatius corresponents.
- Es manté una reserva de sòl per possibles ampliacions del poliesportiu.
- Es consolida l'àrea d'ampliació del cementeri.
- Es fixen com a usos d'equipaments de caire socio-cultural les cases de Son Tugores i la fàbrica de Can Beia, ampliant els usos d'aquests equipaments i permetent els de caire docent ja que es consideren compatibles amb els socio-culturals.
- S'elimina la reserva de sòl per una possible arribada del tren vists els plans de desenvolupament ferroviari a Mallorca. Amb un futur, i depenent de la viabilitat

-14-  
A

de la implantació del tren, es podria considerar destinar els terrenys a una "via verda".

- Es manté una reserva de sòl per poder desenvolupar-hi un polígon de serveis per empreses del municipi, modificant la seva edificabilitat per fer-lo viable.
- Es mantenen les reserves d'espai per connexions viàries.

#### **4.- DESCRIPCIÓ DE LA NORMATIVA DEL PLA TERRITORIAL QUE AFECTA A L'ADAPTACIÓ.**

La major part d'articles que sofriran una modificació a rel de l'adaptació al PTM són els referits a les categories de sòl rústic i els usos i activitats en aquest sòl. A continuació referirem els conceptes objecte de modificació en referència tant a la norma del Pla Territorial Insular com a l'article del planejament municipal (pm) afectat:

- 1) Contaminació Lumínica. La Norma 44, Capítol I del Títol V del PTIM afecta a l'article 8 pm; en primer lloc s'estableixen unes noves condicions de l'enllumenat públic; i en segon lloc es marquen tres zones lumíniques:
  - a. E1 (sòl rústic protegit: AANP, ANEI i ARIP). Són les àrees d'entorn obscur amb una presència d'assentaments humans baix o molt baixa. Representa aproximadament un 74% del territori del municipi.
  - b. E2 (resta de sòl rústic). Correspon a les zones de sòl rústic on hi ha una presència significativa d'habitatges i vies de comunicació.
  - c. E3 (sòl urbà i urbanitzable).
  - d. E4. Al trobar-se Alaró fora de la delimitació POOT, no es defineix aquesta zona.
  
- 2) Regulació del Patrimoni Històric. Norma 49 i 50, Títol V, Capítol II.- Aquestes normes afecten a l'article 51 del planejament municipal. Aquest article inclourà dues rutes d'Interès Cultural i una ruta d'Interès Paisatgístic:
  - a. Ruta dels Castells, degut a la presència del Castell d'Alaró. Les runes del Castell d'Alaró es troben classificades com a BIC, fet que ja li atorga una protecció considerada suficient. La ruta d'accés en el seu tram final discorre en zona classificada ANEI i AANP, fet que es considera suficient protecció per no desvirtuar la ruta.
  - b. Ruta del Barroc, degut a la presència de l'església de Sant Bartomeu. Aquest edifici es troba catalogat a la normativa municipal i les normes de tipologia del casc antic asseguren que l'entorn no es modificarà perjudicant les visuals de l'edifici ni la seva integritat.
  - c. Ruta de Pedra en Sec (GR-221), que una part d'ella travessa el municipi. Coincideix en part amb l'accés al Castell d'Alaró. La resta discorre per zona de APT de carreteres o en trams situats dins ANEI,

fet que assegura la protecció del seu traçat. En espera d'una normativa d'ordenació d'aquesta ruta, es demanarà informe preceptiu al Departament de Medi Ambient del CIM.

Aquestes rutes venen reflectides als plànols d'ordenació del sòl rústic.

3) Patrimoni Arquitectònic. Graus de protecció. Normes 46, 47 i 48 Títol V, Capítol II.-

La normativa actual ja delimita una zona al casc urbà, denominada "casc antic" amb mesures particulars per mantenir la seva tipologia i entramat d'acord amb el que marca la Norma 46 del PTM.

El casc antic d'Alaró té tres grans zones diferenciades: Los Damunts, Ses Rotes-Sa Gerreria i Los Davall, conformant cada una d'aquestes zones una tipologia i estructura urbana pròpia. A elles s'hi afegeixen les alqueries de *Son San Joan i de Son Seguí*.

Los Damunt és el barri més antic d'Alaró, forma un nucli separat de la resta del casc urbà i es troba a la part alta del poble. Va sorgir al voltant del curs de l'aigua de la font de Ses Artigues, que després va determinar tot el creixement urbà al llarg dels segles de la resta del poble. A Los Damunt es troben les edificacions més antigues del poble la immensa majoria només amb planta baixa i pis, conformant una trama de carrers estrets i irregulars. La consolidació a aquest espai és de, pràcticament, el 100%. Es tracta d'un nucli que mereix els màxims graus de protecció i conservació. Per això es pretén mantenir les condicions urbanístiques de major restricció. Es proposa l'ordenació d'entre mitgeres baix, amb una alçada reguladora de 7 metres, una edificabilitat de 1'3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; les profunditats del solar són les adequades a les dimensions de les illetes existents i oscil·len entre 11 i 13 metres. L'alt nivell de consolidació impedeix la creació d'espais per aparcament, i es proposa una zona al sud de la barriada per destinar-la a aquest ús.

Ses Rotes, està format pel conjunt d'habitatges al llarg del carrer Pujol, a la part més al nord del casc urbà. Tenen el seu origen en les construccions de les antigues cases de roter que hi havia en aquesta zona. Resulta difícil definir una tipologia única, ja que si bé totes les construccions tenen planta baixa i pis, es disposen unes alineades al carrer i altres no, fins i tot algunes amb les característiques d'aïllada.

Sa Gerreria, es tracta d'una zona amb carrerons sense sortida i trama irregular, sorgits en torn del traçat de la síquia de la Font de Ses Artigues i les edificacions tenen les mateixes característiques que les de la barriada de Los Damunt. L'ordenació proposada es la d'entre mitgeres baix.

Son San Joan i Son Seguí. Es tracta de dos petits nuclis de cases que conformaven antigues alqueries sorgides al voltant de molins o punts



concrets de la síquia que s'establiren per separat de la resta de la trama urbana i que tenen les mateixes característiques de les zones abans descrites. Per això es considera necessari mantenir la tipologia i la imatge actual. La proposta d'ordenació és la d'entre mitgeres baix.

*Los Davall*, forma el nucli principal del casc urbà, la xarxa viària segueix sent irregular però presenta unes majors dimensions que els barris anteriors; i les edificacions tenen habitualment dues altures per damunt de la planta baixa. En general les illetes tenen una majors dimensions, i es pot considerar el centre del poble, ja que es on es concentra la major part d'equipaments, tant públics com privats. La majoria d'habitatges, anteriors als anys 50, són unifamiliars o cases grans que han canviat l'ús a plurifamiliars de dos o tres habitatges. No obstant s'hi troben edificacions modernes. L'ordenació proposada és la que s'aproxima a la realitat existent: entre mitgeres alt, planta baixa i dues altures, prohibint els plurifamiliars de més de tres habitatges, per altra part les profunditats edificables aplicables són les que més s'adapten a cada illeta. El nivell de consolidació de les edificacions supera el 98%, i les mesures d'ordenació van dirigides a mantenir estructura urbana existent.

Les mesures estètiques proposades a la zona del casc antic són més restrictives que a l'eixample amb l'objectiu de conservar el màxim la tipologia de les edificacions i particularment de les façanes, evitant la implantació de construccions que rompin una imatge més o manco homogènia.

Les actuals normes s'aprovaren conjuntament amb un catàleg de patrimoni que es manté en vigor i que es considera suficient per garantir la protecció dels elements patrimonials del municipi. S'entén, per tant, que ja es compleixen les prescripcions determinades pel PTM. En la present modificació de la normativa en cap cas es realitza una revisió de la mateixa, tal com s'ha explicat en capítols anteriors per tant es considera d'aplicació la disposició transitòria 3ª, apartat 2, de la llei 12/1998, de 21 de desembre de Patrimoni Històric de les Illes Balears, modificació introduïda per l'article 12 de la llei 7/2012, de 13 de juny, on el catàleg es formularà amb la revisió

No obstant això es modifica l'article 59 del planejament municipal on s'inclou una nova classificació dels nivells de protecció i s'introdueix un nou grau de protecció (E) per aquells elements singulars d'un edifici no inclòs dins els altres graus de protecció.

- 4) Categories del sòl rústic i els usos a sòl rústic. Normes 14 a 29, Títol II, Capítol I. Articles 134, 135 i 136 planejament municipal; es defineixen les categories del sòl rústic, es determinen les unitats d'integració paisatgística i la matriu del sòl rústic d'usos i activitats del sòl rústic.

Les determinacions de sòl rústic del PTM venen regulades en el Títol II de les seves normes. El model proposat pel Pla Territorial fa un especial èmfasi

en els aspectes d'ordenació de les àrees sotretes de desenvolupament urbà, a fi de garantir un creixement mediambientalment sostenible.

Aquests aspectes d'ordenació del sòl rústic sorgeixen del desenvolupament de les línies que les DOT deixaren obertes perquè els plans territorials les reguessin posteriorment.

En la present proposta de modificació del planejament es proposa adaptar l'ordenació del sòl rústic del terme municipal d'Alaró a les diferents categories de sòl definides en el PTM, si bé s'introdueixen les categories que ja es tenien al planejament originades en l'adaptació que es va fer a les DOT, sempre respectant els graus de protecció del pla superior, i per altra part es concretaran els límits d'algunes qualificacions de sòl rústic, per tal de fer-los coincidir amb la realitat dels elements naturals.

El planejament en vigor a Alaró va definir una estratègia d'ordenació del seu sòl rústic en base a la realitat del territori en funció de la seva pressió residencial i usos del territori identificada en tres eixos,

Aquests tres eixos son :

a) Explotació agro-forestal de les zones més muntanyoses. Fins a mitjans del segle passat les àrees de bosc i amb forts pendents eren explotades de forma sostenible amb activitats tals com la producció de carbó, la pastura de porcs i ovelles i del cultiu de l'olivera. Aquestes activitats han desaparegut en molts de casos i la seva recuperació es limita a petits redols.

b) Explotació de petites finques. Alaró durant el segle passat va tenir la sort de poder esdevenir un poble industrial. La indústria del calçat es va convertir en un motor econòmic i va augmentar la renda dels alaroners. Aquest fet provocà que la vocació laboral es traslladàs del camp a les fàbriques, amb això la gent pogué adquirir petits bocins de terra a partir de les grans propietats. Aquestes parcel·lacions es produïren abans dels anys seixanta del segle passat i no tenien un sentit urbanitzador del sòl rústic, més al contrari es pot definir com un procés de socialització de la terra. L'objectiu dels compradors era tenir un tros de terra (en general parcel·les que en pocs casos superaven les dues quarterades) per poder realitzar una agricultura a temps parcial. Es tracta dels figuerals, on es construïa una casa de dimensions moderades que era ocupada en molts de casos els mesos d'estiu i on es recollien les collites de finals d'aquesta estació: raïm, ametlla, garrova i figues. Aquesta activitat es mantengué fina als anys seixanta. Quasi es podria comparar amb models d'agricultura de subsistència.

c) Grans explotacions. Les possessions de la zona del Raiguer del municipi no es parcel·laren en la seva totalitat, quedant encara grans extensions de terreny que, maldament no sigui en condicions òptimes, han mantengut una certa activitat agrària (guardes d'ovelles, cereal, pastures, ametllers,...). Dins aquest grup podem afegir-hi finques provinents d'establiments tardans (anys setanta) que tenen unes superfícies mitjanes superiors a les dues quarterades.

La pressió residencial s'ha centrat en les finques provinents dels establiments de les possessions. Si bé aquesta pressió va començar els anys vuitanta amb promotors del poble: els propietaris que tenien una vivenda al casc urbà decideixen fer-se una segona residència a la finca. Una segona onada s'ha produït aquests darrers anys: la de la població no espanyola que ha vingut a residir al municipi i s'ha instal·lat en sòl rústic. Les possessions fins a data d'avui han mantingut la seva estructura però es detecta una pressió urbanística sobre els seus terrenys amb finalitats no socialitzadores de la terra sinó de caire especulatiu i urbanitzador. Les presents normatives que es presenten tenen per objectiu reduir aquesta pressió a aquestes àrees.

La Llei d'Espais Naturals de 1991 va preservar més del 70% del terme municipal, escassament es construïren més de cinc nous habitatges entre 1991 i 1999 dins les àrees protegides fins que l'ús es va prohibir. Amb la declaració del Paratge Natural de la Serra de Tramuntana i l'aprovació del seu PORN, la preservació de la zona ANEI del municipi encara s'ha vist més reforçada.

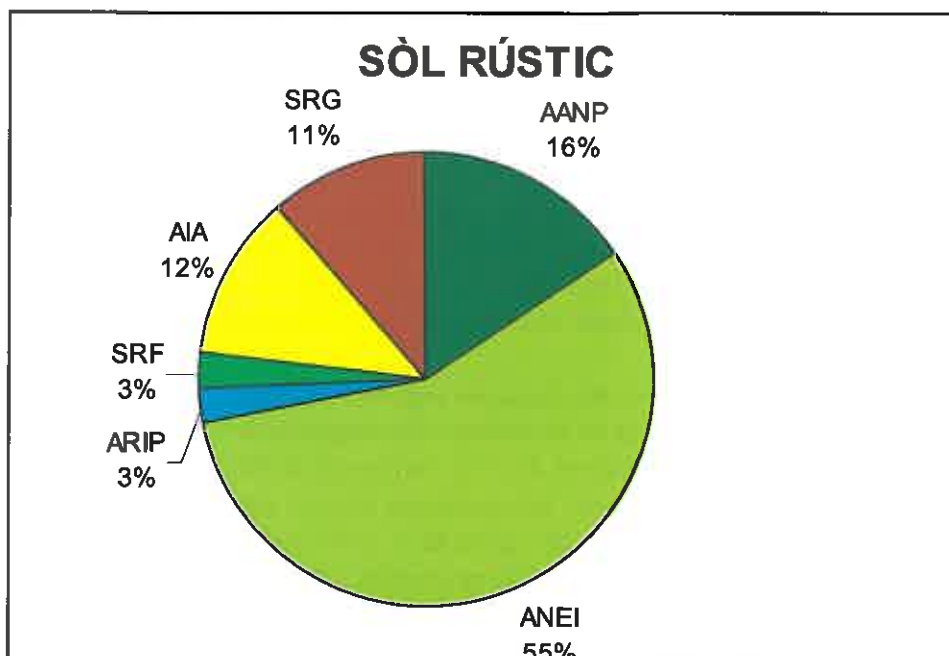
Alhora de classificar el sòl rústic es segueixen els tipus definits per les DOT, si bé s'ha de comentar que ja es va incloure la categoria de l'Àrea d'Interès Agrari dins el sòl rústic comú, en espera del Pla Territorial de Mallorca. La finalitat d'establir mesures reals de protecció, competència darrera dels municipis, a un sòl que es considera vital pel paisatge agrícola i amb possibilitats reals de rendibilitat econòmica, preservant-lo així de processos urbanitzadors va ser el motiu. Al sòl rústic protegit s'hi inclogueren àrees forestals corresponents a reforestacions subvencionades per la Conselleria d'Agricultura o a masses forestals que per les seves dimensions i situació aïllada no havien estat incloses a les ANEI. La resta de sòl es corresponia a sòl parcel·lat i altament consolidat on s'establiren les proteccions mínimes que defineixen les lleis de rang superior.

Dins cada tipus de sòl s'estableixen les APT i les APR segons es defineixen a les DOT i segons les directrius de la Conselleria de Medi Ambient i estudis fets per la Universitat de les Illes Balears.

La directriu quasi única que es va seguir va ser la de mantenir el paisatge. El quadre resum de les zones en sòl rústic de partida és el següent:

DENOMINACIÓ	SUPERFICIE (Ha)	PERCENTATGE %
AANP	707,9	16
ANEI	2504,3	55
ARIP	114,7	3
SRF	114,8	3
<b>TOTAL SÒL PROTEGIT</b>	<b>3441,7</b>	<b>77</b>
AIA	537,7	12
SRG	507,4	11

<b>TOTAL SÒL NO PROTEGIT</b>	<b>1.045,1</b>	<b>23</b>
<b>TOTAL SÒL RÚSTIC</b>	<b>4.486,8</b>	<b>100</b>



### **Sòl Rústic Protegit (SRP). Directrius.**

Dins les categories del SRP les ANEI i les ARIP venen definides per la Llei d'Espais Naturals. Les AANP proposades pel planejament municipal són els cims dels Castell d'Alaró i s'Alcadena incloent els seus cons basals, i el Puig de Sant Miquel. A més s'inclouen tots els alzinars del terme municipal, els delimitats per la Conselleria de Medi Ambient i d'altres que no hi estan. S'han corregit alguns errors cartogràfics al respecte comparant el planejament en vigor. D'aquesta manera queden englobades a la categoria totes les altures del municipi superiors a 700 metres.

S'estableixen proteccions màximes a aquestes àrees. Són terrenys que només s'han explotat de forma sostenible amb pastures extensives de porcs i ovelles amb baixes densitats i per a l'obtenció de carbó.

Convé tenir en compte i donar un tractament especial a l'existència de les instal·lacions de l'Hostatgeria de la Mare de Déu del Refugi que es troben a dalt del Castell d'Alaró, i que formen part de la Ruta de Pedra en Sec, permetent-s'hi usos d'allotjament com a refugi i usos religiosos. Aquests usos existien amb anterioritat a l'entrada en vigor de la LEN.

El 55% del terme municipal és ANEI. En aquestes zones hi ha establiments humans relacionats amb usos agrícoles: finques d'olivar i pastures i al Clot d'Almadrà cereal i fruiters. La majoria són grans extensions amb les seves cases de possessió, però també hi ha petites finques que tenen casetes. A ambdós tipus de construccions se'ls ha de permetre mantenir en condicions dignes.

La figura de l'ARIP existent a Alaró no té més sentit que el d'unir dues ANEI. Es va augmentar la seva protecció mínima, si bé afecta tres o quatre grans finques i a nombroses finques més petites que ja presenten un elevat nivell de consolidació. Per la seva situació geogràfica i per les seves característiques generals, es va optar per incrementar la protecció fins a crear una sola àrea amb les AIA que es comenten més endavant.

El SRF es correspon a masses que no foren considerades ANEI. A Alaró aquestes masses forestals es troben dalt de petits pujolets i representen punts singulars dins un paisatge humanitzat.

Les APT al municipi d'Alaró només es centren en les situades als marges de les carreteres tal com determinen les DOT.

En forma d'annex es determinaren de forma provisional les APR referides a incendis, erosió, esllavissament, vulnerabilitat d'aqüífers i inundacions. Les tres primeres coincideixen amb zones ja protegides. A tots ells s'establiren les mesures de prevenció de riscos pertinents.

Les AT es definien inicialment en les DOT i en el planejament municipal com la franja de 100 metres que provisionalment delimita l'espai reservat per on ha de créixer el casc urbà representa un espai sobredimensionat que afecta a àrees on no es té ni remotament previst el creixement, afectant a nombroses propietats. Amb la finalitat de no perjudicar la gran quantitat de habitatges existents al voltant del poble, no s'estableix cap tipus de protecció a aquest sòl. Sí es delimiten reserves de sòl indicant quines són les intencions a mig termini de creixement que té el municipi.

No es preveu aquesta reserva a les ANEI, tal com determinen les DOT

### **Sòl Rústic Comú (SRC). AIA i SRG.**

Les Àrees d'Interès Agrari que es defineixen al planejament en vigor són els terrenys que s'han descrit com a grans explotacions al principi d'aquest capítol. Es va considerar primordial la conservació del paisatge a aquestes zones i mantenir-hi la seva vocació agrícola que han aguantat més temps. La seva parcel·la mínima per a edificar es va augmentar a tres quarterades a finques segregades abans de la llei de sòl rústic de 1997 i a partir d'aquesta data, a 14 quarterades.

Per reafirmar el caràcter agrícola de les AIA, es va voler vincular d'una forma clara l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat amb els usos agrícoles. Es relaciona la inversió que suposa la construcció d'un habitatge amb la realització d'inversions agràries relacionades amb la finca, sent el compromís de la realització d'actuacions concretes en la terra en el seu

sentit productiu una condició per poder edificar una vivenda. Aquesta condició es va fer extensiva al SRF i a les ARIP. No es va demanar en el SRG ja que s'entén que amb els models agrícoles actuals les finques d'Alaró incloses en aquesta categoria de sòl no tenen una viabilitat per si soles agrícolament.

El SRG coincideix amb les finques que abans hem descrit com les provinents de les successives parcel·lacions fetes al llarg dels segles amb caire socialitzador de la propietat de la terra. Si bé la seva funció agrícola va tenir sentit fins els anys setanta del segle XX, l'han anat perdent per convertir-se en llocs destinats a segones o primeres residències. L'alt nivell de parcel·lació ha provocat una trama extensa de camins i de xarxes elèctriques i d'altres serveis que ja cobreix a pràcticament tot aquest sòl.

Si bé es manté un paisatge agrícola, aquest és resultat més d'una dedicació dels propietaris vinculada a l'oci que no a la producció. El seu nivell de consolidació és elevadíssim, prop del 85% de les parcel·les presenta algun tipus d'edificació. Els nivells de protecció són els mínims que permet la legislació. No es considera necessari establir cap tipus de mesura proteccionista. L'increment que pot sofrir aquest sòl de nous habitatges és molt baix i en pràcticament cap cas suposaria ni noves esteses elèctriques ni nous camins.

Alhora de realitzar l'adaptació al PTM, han aparegut una sèrie d'incongruències entre els mínims establerts al Pla i el que estava en vigor a Alaró pel qual ha estat convenient realitzar una sèrie d'ajustos.

Per tant les categories de sòl rústic seran les següents:

- a) **Àrea d'Alt Nivell de Protecció (AANP).**- Aquesta àrea està situada principalment en el nord i nord-est del terme municipal, on es localitzen el puig del Castell d'Alaró i el puig de S'Alcadena i els seus voltants, integrats per una massa forestal d'alzinars, penya-segats i amb esporàdiques edificacions de caràcter tradicional. Els límits de la present adaptació són els definits al Pla Territorial Insular.
- b) **Àrea Natural d'Especial Interès (ANEI).**- Aquesta àrea es localitza entre els voltants de les àrees d'alt nivell de protecció i el sòl rústic no protegit. Aquest sòl està situat principalment al nord i est del terme municipal i una petita franja a l'oest que limita amb el terme municipal de Binissalem. Els límits de la present adaptació són els definits al Pla Territorial Insular.
- c) **Àrea Natural d'Interès Paisatgístic (ARIP).**- Es un àrea ubicada a l'oest del terme municipal, travessada per la carretera que uneix el municipi d'Alaró amb el municipi de Lloseta, està constituïda principalment per conreus d'ametlers i garrovers. Els límits d'aquesta àrea són els que defineix el Pla Territorial Insular. No hi ha ARIP-boscós a Alaró.
- d) **Sòl Rústic de Règim Forestal (SRF).**- Comprèn els sòls rústics ocupats per masses forestals i de bosc baix, de més de vint hectàrees i no incloses en les àrees d'especial protecció de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals

i de règim urbanístic de les Àrees d'Espècial Protecció de les Illes Balears que, al constituir un element bàsic en la caracterització del paisatge, han de ser conservades. Aquestes àrees estan localitzades principalment en el sud del municipi i una zona que limita amb la pedrera de Can Negret. Els seus límits son els que defineix el mateix Pla Territorial Insular. En aquest cas s'han unificat en una sola categoria el sòl forestal definit per la normativa municipal en vigor i la proposada pel PTM amb les normes de protecció del PTM.

- e) **Àrees d'Interès Agrari (AIA).**- Aquesta categoria de sòl rústic està dividida en tres subcategories, desconeixent els criteris pel qual es van delimitar les AIA-E, ja que en varis casos descriuen zones d'oliverar on no n'hi ha des de fa molts d'anys:
  - a. Àrees d'Interès Agrari Extensives (AIA-E). Definides pel PTM.
  - b. Àrees d'Interès Agrari Intensives (AIA-I). Definides pel PTM
  - c. Àrees d'Interès Agrari Locals (AIA-L). Aquesta categoria recull les AIA existents definides pel planejament municipal des de 2003 tal com s'ha explicat al punt anterior. Aquesta àrea està constituïda per sols amb parcel·les que majoritàriament tenen més de 14.000 m<sup>2</sup> de superfície i que tenen possibilitat de constituir-hi explotacions agràries i/o ramaderes amb una viabilitat econòmica real; i que, per altra part, i si bé està permès la implantació d'habitatges unifamiliars, actualment la densitat d'aquestes construccions és molt inferior a la resta de sòl rústic no protegit. En aquest sentit per la implantació d'un habitatge la superfície de la parcel·la variarà en funció de la seva data de segregació: Finques segregades amb anterioritat al 7 de Juliol de 1958, mínim 14.000 m<sup>2</sup>. Finques segregades amb posterioritat al 7 de Juliol de 1958, i amb anterioritat al 18 de Gener de 1985, mínim 21.000 m<sup>2</sup>. Finques segregades amb posterioritat al 18 de Gener de 1985, mínim 100.000 m<sup>2</sup>. En cas que aquest tipus de sòl es solapi amb d'altre definit pel PTM, s'han d'adoptar els paràmetres més restrictius d'ambdós sòls.
  
- f) **Àrees de Prevenció de Riscos (APR).**- Per ser àrees delimitades de forma independent a la seva inclusió a altres categories de sòl rústic, les condicions de parcel·lació i edificació seran les corresponents a les àrees a les quals pertanyin i de conformitat amb la normativa sectorial corresponent. No obstant, amb independència de l'ocupació i edificabilitat permesa a la zona subjacent, en cap cas la suma de la superfície de les edificacions i dels elements constructius superarà una ocupació màxima del 3 % i un coeficient d'edificabilitat màxim de 0.02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Els seus límits son els definits pel Pla Territorial Insular.
  
- g) **Àrees de Transició d'Harmonització. (AT-H).**- Per ser àrees delimitades de forma independent a la seva inclusió a altres categories de sòl rústic, les condicions de parcel·lació i edificació seran les corresponents a les àrees a les quals pertanyin i de conformitat amb la normativa sectorial corresponent. No obstant, amb independència de l'ocupació i edificabilitat permesa a la zona subjacent, en cap cas la suma de la superfície de les edificacions i dels

elements constructius superarà una ocupació màxima del 4% i un coeficient d'edificabilitat màxim de  $0.03 \text{ m}^2/\text{m}^2$ . Els seus límits son els que defineix el Pla Territorial Insular.

- h) **Àrees de Transició de Creixement. (AT-C).**- Per ser àrees delimitades de forma independent a la seva inclusió a altres categories de sòl rústic les condicions de parcel·lació i edificació seran les corresponents a les àrees a les quals pertanyin i de conformitat amb la normativa sectorial corresponent. No obstant, amb independència de l'ocupació i edificabilitat permesa a la zona subjacent, en cap cas la suma de la superfície de les edificacions i dels elements constructius superarà una ocupació màxima del 4% i un coeficient d'edificabilitat màxim de  $0.03 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , excepte l'ús d'habitatge que resulta prohibit. Els seus límits son els que defineix el Pla territorial Insular.
- i) **Sol Rústic de Règim General (SRG).**- Son aquelles àrees de sòl rústic no incloses en les categories anteriors.  
Al plànol PO-4-1.- Zonificació del sòl rústic, s'exposa la proposta de l'ordenació del sòl rústic, en les diferents categories de sòl protegit i comú. Cal dir que aquesta àrea es menor que la definida pel PTM perquè en alguns casos se li ha donat una major protecció ja que s'ha classificat com a AIA-L.

Per altra part, cada una de les categories de sòl rústic disposarà d'una fitxa detallada referent als paràmetres urbanístics per la implantació dels usos admesos.

#### **Delimitació gràfica**

D'acord amb el punt 2 de la norma 14 del PTIM, que transcriu l'article 25 de les DOT, la delimitació precisa d'aquestes categories correspondrà als instruments de planejament general, i es referirà a elements físics fàcilment identificables sobre el terreny. En aquest aspecte, l'adaptació de les NNSS d'Alaró als requeriments del PTM ha suposat, des d'un punt de vista gràfic que:

- a) Totes les zones es delimiten als plànols d'ordenació de la sèrie de sòl rústic (SR), a escala 1:5.000, excepte les APR i les Àrees Naturals Protegides, les quals ,per la seva complexitat, són delimitades amb dues sèries pròpies: APR i ANP.
- b) Les delimitacions de les distintes zones s'ha efectuat en base al planejament vigent i a les determinacions gràfiques del PTM, ajustant a la realitat física en el cas descrit en la modificació puntual 5.36.
- c) S'ha inclòs dins els plànols d'APR la informació referent a la vulnerabilitat d'aqüífers subministrada per la Direcció General de Recursos Hídrics, la qual estableix al municipi tres nivells de risc: baix, moderat i alt.

#### **Règim d'usos. Disposicions generals (norma 15, AP)**



El PTM determina les disposicions generals del règim d'usos, segons la matriu d'ordenació de sòl rústic del Pla Territorial, que desenvolupa la matriu d'usos de les DOT.

S'ha incorporat la normativa general i s'ha comprovat el compliment de la matriu d'usos. S'han determinat les disposicions generals del règim d'usos, d'acord amb els apartats 15.1, 15.2 i 15.3 del PTIM. S'han incorporat nous usos derivats del PTM i les definicions dels usos introduïts.

**Règim d'usos del sector primari, secundari, equipaments i altres activitats (normes 16 a 19 del PTIM, AP)**

El PTIM determina les disposicions generals del règim d'usos, d'acord amb la matriu d'ordenació de sòl rústic de les normes urbanístiques del Pla Territorial, que desenvolupa la *matriu d'usos* de les DOT.

El Capítol II del Títol II de les normes del PTIM determinen el règim d'usos al sòl rústic. La informació està dividida en cinc normes, totes elles d'aplicació plena, on es determinen, de manera independent, els règim d'usos del sector primari (norma 16), del sector secundari (norma 17), dels equipaments (norma 18), d'altres activitats no incloses en els apartats anteriors (norma 19), i una darrera que regula les condicions i paràmetres per a l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat (norma 20).

En cada una d'aquestes normes, es determina, per a cada una de les categories del sòl definides en la norma 14, el grau de restricció de l'ús, a partir de si es considera ús *admès* (sense perjudici del compliment de normativa específica), *condicionat* o bé *prohibit*.

L'estructuració de les normes suposa doncs una lectura a través de l'entrada de l'ús, a partir de la qual queda definit per a cada categoria de sòl rústic.

**El règim d'usos en les NS**

S'han completat les definicions del sector primari, secundari, equipaments i d'altres activitats, d'acord a la regulació que es preveu al sòl rústic del municipi, en l'adaptació al PTM.

A més, s'han regulat tots els usos a cada àrea del sòl rústic de manera relacionant-les a la Matriu d'Usos adaptada al Pla Territorial de Mallorca (Annex I de les Normes).

- 5) Segregacions de parcel·les. Condicions i paràmetres per l'ús habitatge unifamiliar aïllat. Norma 20.4, Títol II, Capítol II. Article 140 pm, en aquest article afegirem un nou punt (6) per tal d'establir les condicions de les segregacions de parcel·les dins sòl rústic als efectes d'implantar un habitatge unifamiliar.
- 6) Regulació dels camins. Norma 22.1.c.4, Títol II, Capítol III. Article 141 pm; l'apartat primer que resultava genèric i d'una gran discrecionalitat i referit a

la prohibició de nous camins privats a sòl rústic, es veu modificat en el sentit de concretar les excepcions a la prohibició.

- 7) Article 142.-Tancament de finques.- L'actual article 142 ha substituït l'antic article 141 per tal d'adaptar-lo a la norma 22.1.c).3 del PTIM. En primer lloc s'han eliminat els tancaments de finques a sòl rústic amb murs de fabrica, que no estan permesos a la norma del PTM, i en segon lloc s'ha limitat la seva altura a un màxim d'un metre, envers dels un metre i vint centímetres de l'article derogat; amb aquesta modificació es pretén que els tancaments de les finques a sòl rústic queden integrats dins el paisatge rural. Igualment es manté la prohibició de tancaments amb barreres de materials vegetals morts (canyissos i bardisses) per sobre un metre des de el terreny natural, i en canvi es permet els tancament amb vegetals vius, sense límit d'altura, ja que aquests son elements inherents a la pròpia naturalesa del mon rural. Finalment es prohibeix les reixetes metàl·liques de malla estreta a les zones ANEI, ARIP i SRG-F. Tal com hem esposat amb aquesta nova redacció es pretén que les tanques tant perimetrals com interiors de les finques resultin integrades dins el sòl rural per tal de donar una sensació visual d'amplitud i paisatge.
- 8) Article 143.- Condicions de posició i implantació de les edificacions a sòl rústic.- L'actual article 143 ha substituït l'antic article 141, on s'ha inclòs un apartat dedicat a la part de la parcel·la no ocupada per l'edificació. En el present cas i, de conformitat amb la norma 22.2 PTM, s'ha optat per mantenir les condicions mínimes apuntades a la norma 22.c). apartats 1, 2, 5 i 6, per entendre que en les condicions apuntades al pla territorial es produeix una suficient integració paisatgística i ambiental dins el sòl rústic.
- 9) Article 144.- Característiques tipològiques dels habitatges en sòl rústic. L'actual article 144 substitueix l'antic article 142. L'article 144 es divideix en tres apartats: A) Habitatges de nova planta, B) Habitatges existents i C) Edificis existents. La norma 28 del pla territorial preveu unes condicions mínimes referent al règim dels habitatges i edificis existents a sòl rústic. En quant als habitatges existents, el nou planejament recull les mateixes condicions del PTM per tal de reformar o ampliar un habitatge existent. En quant als edificis existents, aquests podran ésser objecte de reforma o ampliació si s'acredita la seva legalitat i malgrat no compleixin els paràmetres actuals de separació al límit de parcel·la i alçada màxima. En tot cas, s'hauran de respectar la resta de paràmetres urbanístics dels edificis de nova planta i la reforma o ampliació no podrà desvirtuar la tipologia de l'edificació. El motiu de la modificació és la major integració paisatgística i ambiental d'aquest habitatges i edificis dins el sòl rústic i la preservació de la tipologia d'aquestes construccions.
- 10) Article 150 Àrea Rural d'Interès Paisatgístic (ARIP). Aquest article substitueix l'antic article 148, i es modifica, per una part, el paràmetre urbanístic de coeficient màxim d'edificabilitat de la construcció dins aquesta classe de sòl que serà de  $0'02 \text{ m}^2$  per  $\text{m}^2$  de parcel·la, en vers dels  $0'025 \text{ m}^2$  d'edificació per  $\text{m}^2$  de parcel·la de la normativa substituïda; i en segon lloc es



limita l'ocupació dels porxos a un 20% de l'ocupació de l'edifici. El motiu i justificació és una millor integració paisatgística i ambiental de les edificacions, en compliment d'allò establert a la norma 22.1.a) apartats 1 i 4 del PTM.

- 11) Article 151 Sòl Rústic Forestal (SRF). Aquest article substitueix l'antic article 149, i es modifica, per una part, el paràmetre urbanístic de coeficient màxim d'edificabilitat de la construcció dins aquesta classe de sòl que serà de 0'02 m<sup>2</sup> per m<sup>2</sup> de parcel·la, en vers dels 0'025 m<sup>2</sup> d'edificació per m<sup>2</sup> de parcel·la de la normativa substituïda; i en segon lloc es limita l'ocupació dels porxos a un 20% de l'ocupació de l'edifici. El motiu i justificació és una millor integració paisatgística i ambiental de les edificacions, en compliment d'allò establert a la norma 22.1.a) apartats 1 i 4 del PTM.
- 12) Article 152.- Àrees d'Interès Agrari (AIA).- Aquest article substitueix l'antic article 150, i es modifica, per una part, el paràmetre urbanístic de coeficient màxim d'edificabilitat de la construcció dins aquesta classe de sòl que serà de 0'02 m<sup>2</sup> per m<sup>2</sup> de parcel·la, en vers dels 0'025 m<sup>2</sup> d'edificació per m<sup>2</sup> de parcel·la de la normativa substituïda. En segon lloc, es limita l'ocupació dels porxos a un 20% de l'ocupació de l'edifici. En tercer lloc, l'ocupació màxima de l'edificació no serà superior al 3% de la superfície de la parcel·la . El motiu i justificació es una millor integració paisatgística i ambiental de les edificacions, en compliment d'allò establert a la norma 22.1.a) apartats 1, 2 i 4 del PTM.
- 13) Article 155.- Àrees de Transició de Harmonització. (AT-H.). Amb aquest article s'introdueixen les Àrees de Transició de Harmonització (AT-H), per tal de pal·liar l'impacta entre els usos (residencial, industrial o de serveis) previstos entre les diferents classes de sòl. La justificació es donar compliment a la norma 14.1.c) del pla territorial insular de Mallorca.
- 14) Article 156.- Àrees de Transició de Creixement (AT-C.). Amb aquest article s'introdueixen les Àrees de Transició de Creixement, per tal d'ubicar el sòl previst per nous creixements de futur sòl urbà en cas de necessitat. La justificació és donar compliment a la norma 14.1.c) del PTM.
- 15) Disposició addicional cinquena. S'introdueixen una sèrie de mesures pels edificis de nova construcció o de reforma integral per adaptar-los a la norma 42 del PTM sobre mesures bioclimàtiques.

## **5.- MODIFICACIONS PUNTUALS**

### **5.1.- Article 15 de les NNSS, sobre les definicions de les edificacions.**

La modificació de l'esmentat article és en dos sentits. En primer lloc es clarifica la definició de la pèrgola (apartat 5) i en segon lloc s'inclou un nou concepte, el d'emparat tradicional (apartat 6). Els següents apartats es mantenen, si bé la seva numeració augmenta un ordinal. Es tracta d'una modificació per millorar la definició

d'aquests elements, donat que són elements similars, si bé tenen unes característiques diferents en quant a la seva tipologia constructiva i funcionalitat. En aquest sentit es tracta de diferenciar la pèrgola, com un element arquitectònic modern, de l'emparat com element més tradicional i creat per suportar una planta enfiladissa que el cobreixi.

### **5.2.- Article 17 de les NNSS, sobre còmput d'edificabilitat.**

S'inclou un nou apartat sobre el còmput d'edificabilitat de les pèrgoles que serà d'un 25% de la seva superfície, és a dir, la meitat que els porxos amb obertures superiors a un terç del seu perímetre. La resta dels apartats resten inalterats, si bé els següents apartats augmenten la seva numeració un ordinal. A l'anterior redacció, les pèrgoles no entraven dins els còmput d'edificabilitat, si bé aquests elements arquitectònics poden suposar un component significatiu dins el conjunt de l'edificació, i s'ha optat per incloure aquest element dins el còmput d'edificabilitat per tal d'evitar grans estructures de pèrgoles, especialment dins sòl rústic, ja que la seva implantació restarà edificabilitat a l'edificació.

### **5.3.- Article 18, sobre els còmput d'ocupació.**

L'apartat 2, relatiu al còmput d'ocupació de les piscines es modifica en dos sentits. En primer lloc les piscines en sòl urbà i, en segon lloc, sobre les piscines en sòl rústic.

En quant a les piscines en sòl urbà distingim les piscines implantades a un terreny pla i un terreny inclinat. En aquest sentit s'ha modificat el text normatiu per tal de computar l'ocupació de les piscines dins sòl urbà implantades en un terreny pla per damunt dels 60cm del terreny natural i aquelles implantades a un terreny inclinat per damunt de 150cm del terreny natural, ja que en aquests casos l'element constructiu sobresurt de manera significativa per damunt el terreny natural (en el cas de terrenys plans) o suposa una gran excavació i moviment de terres (en el cas de terrenys inclinats).

En quant a les piscines ubicades dins sòl rústic, aquestes computaran, en tots els casos, a efectes d'ocupació per tal d'evitar en aquesta classe de sòls piscines que puguin resultar desproporcionades en relació a la parcel·la on s'implanten o a la resta de construccions a les que la piscina dona servei.

### **5.4.- L'article 26 referit als edificis fora d'ordenació i inadequats**

Es modifica substancialment, ja que la seva regulació no s'adaptava a la llei 8/1988, d'1 de juny, d'edificis i instal·lacions fora d'ordenació, i especialment a la disposició addicional 2<sup>a</sup> de la llei autonòmica 7/2012, de 13 de juny i a l'article 14 de la llei autonòmica balear 10/2010. En aquest sentit la nova regulació es fa conforme a la redacció de l'article 68 de la llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl.

Es distingiran dos tipus d'edificacions:

- a) Inadequats: implantats legalment amb una normativa derogada i que no s'adapten a la nova normativa. En aquests edificis es podran fer obres de reforma per mantenir aquestes edificacions, sempre que no siguin objecte d'expropiació, cessió obligatòria i gratuïta o demolició pel nou planejament.
- b) Fora d'ordenació: Implantats il·legalment o implantats legalment amb una normativa derogada que siguin objecte d'expropiació, cessió

-28-  
/

obligatòria i gratuïta o demolició pel nou planejament. En els primers no es podrà fer cap tipus d'obra, i en els segons única i excepcionalment aquelles obres de salubritat i higiene.

#### **5.5. Article 27.a) sobre les condicions d'ús.-**

Aquest article sofreix tres modificacions:

En primer lloc es reconeix l'ús d'aparcaments de vehicles, per recollir una realitat evident en el casc urbà, com són els aparcaments individuals i comunitaris privats que no estan vinculats a un habitatge. Si bé aquests tipus d'aparcaments es distingeixen dels aparcaments vinculats a un habitatge, que estaran compresos dins l'ús residencial.

En segon lloc, els restaurants i bars es defineixen com a ús de restauració i es desvinculen de l'ús comercial. A l'antiga redacció aquest dos conceptes estaven unificats, i ara es pretén diferenciar l'activitat de restauració (bars i restaurants) de la resta d'activitats comercials, principalment la venda de productes al detall, ja que ambdós usos tenen unes característiques totalment dispars, especialment pel que fa als horaris d'atenció al públic i concentració de persones en horari nocturn.

En tercer lloc s'elimina el concepte de l'ús d'establiment públic, donat el seu caràcter absolutament genèric.

Finalment, s'introdueix el concepte d'ús complementari, lligat necessàriament a un ús obligatori.

#### **5.6.- Article 40, sobre la medició de l'altura de les edificacions.-**

S'elimina l'apartat 3 referit a l'altura de la coberta de l'edificació. Per una part el paràmetre urbanístic de l'altura de l'edifici ve determinat tant per l'altura reguladora com per l'altura total. Per altra part, en l'antiga redacció es limitava l'altura de la coberta en un màxim 1'50 metres, i això donava lloc a cobertes amb una manca d'inclinació, per tan s'ha optat per eliminar l'altura màxima de les cobertes.

#### **5.7.- Article 46.- Xarxa de via urbana.-**

S'introdueixen les característiques de les voravies i cunetes, distingint les de casc antic i les de l'eixample. La modificació rectifica una errada del referit article, que en la seva primera redacció es preveia una distinció entre les voravies i cunetes del casc antic i eixample donada la diferent tipologia de les edificacions i traçat de les vies públiques, si bé no es varen definir les seves característiques. Per tant, en la present modificació es defineixen les característiques de les voravies i cunetes.

#### **5.8.- Article 51, Patrimoni Històric.-**

En relació a la regulació del patrimoni històric ubicat dins el terme municipal d'Alaró, s'ha eliminat del primer paràgraf qualsevol referència a una legislació concreta en previsió de canvis legislatius posteriors. I, en el seu lloc, es farà una referència genèrica a la legislació vigent, tan estatal com autonòmica.

### **5.9.- Article 52.-**

Es dona una nova redacció al concepte de solar i a les seves condicions per edificar, per tal d'adaptar aquest concepte a l'article 30 de la llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl.

### **5.10.- Article 55, sobre les condicions d'aprofitament de les edificacions a casc antic .-**

Es modifica en quatre sentits:

a- En primer lloc per clarificar que les superfícies mínimes dels solars es refereixen als solars de nova creació i no als existents prèviament a l'entrada en vigor del planejament municipal el dia 11/11/03. En el cas contrari es donarien situacions de solars amb una superfície mínima, d'acord amb la normativa anterior, i que ara no serien edificables, amb la qual cosa amb el temps s'hauria de crear nou sòl urbà amb detriment del sòl rústic. Per tant, es pretén la plena edificació dels terrenys inclosos dins el casc urbà.

b- En segon lloc, es diferencien els paràmetres urbanístics d'alçada reguladora i alçada total, que en la redacció anterior resultaven confusos i fins i tot donaren lloc a qualche reclamació judicial. Així en l'anterior redacció les mesures de l'altura màxima estaven pensades per l'altura reguladora, si bé no es computava aquesta altura reguladora i en qualche cas es donava el fet que l'edificació no complia amb les condicions mínimes d'habitabilitat. Per tant ara es dona una mesura màxima de l'altura reguladora i de l'altura total de l'edificació.

c- En tercer lloc, es permetrà la construcció d'edificacions al fons del solar d'escassa entitat, donat que la majoria de solars ja les tenien, fet que permetrà la seva regularització. Es tracta d'una pràctica que era habitual als solars d'Alaró, la de construir un petit magatzem auxiliar al fons del corral sense que en cap cas es destini a ús d'habitatge

d- I en quart lloc, al nucli de Los Damunt es permetrà una única segregació en els solars de 500 o més de 500 m<sup>2</sup>, donant com a resultat dos solars que compleixin les condicions de solar; si bé es mantenen les mateixes mesures de protecció de la barriada de Los Damunt. Aquest canvi en la normativa únicament afecta a vuit solars sense que en cap cas es distorsioni el caràcter propi de la barriada, sinó que el protegeix ja que l'edificació de solars superior a 500 m<sup>2</sup> no és la pròpia de la zona. I per altra part es una mesura per aprofitar el sòl urbà consolidat, per tal de no consumir, més envant, nou sòl urbà en detriment del sòl rústic.

### **5.11.- Article 56 sobre les condicions d'ús al casc antic.-**

S'introdueix l'ús artesanal i l'ús turístic és permès sense la limitació del tipus d'hotel de ciutat, per obrir pas als albergs o hostals. Es permet expressament l'ús sanitari. S'introdueix una nova limitació a l'ús esportiu: fins 300m<sup>2</sup> destinats al públic pensant en els gimnasos. I finalment es permeten els usos de aparcament, artesanal, equipaments i zones verdes. S'entén que aquestes mesures ajuden a la revitalització social i econòmica

- 30 -  
A

del barri, augmentant els al·licients per la seva ocupació, ja que en la actualitat la barriada és una zona dormitori.

#### **5.12.- Article 57, sobre les condicions estètiques al casc antic.-**

En primer lloc es suprimeix la limitació de la inclinació de les cobertes a un màxim del 25%, ja que es tractava d'un error de l'antiga redacció, perquè es pensava amb una inclinació màxima de 25 graus (i no del 25%), per tal motiu es donaven el casos d'edificacions amb una coberta amb una inclinació insuficient. En la nova redacció la inclinació de les cobertes serà entre un 20% i un 40%.

En segon lloc es permetran la instal·lació a la façana de fusteries de alumini si bé es prohibeixen els marcs exteriors d'aquest material. Amb aquesta mesura es permet l'ús de nous materials, més resistents que la fusta als fenòmens climàtics, i que no distorsionen la tipologia constructiva de la zona.

En tercer lloc es dóna una nova redacció a l'apartat de les instal·lacions a la façana. En aquest sentit i per donar lloc a un soterrament uniforme del cablejat, aquest es farà en façanes de 15 o més metres, i en aquelles façanes on la façana anterior o posterior tinguin el cablejat ja soterrat, amb aquesta mesura es disminueix la presència a les façanes de tubs verticals que condueixen el cablejat.

#### **5.13.- Article 59.-**

S'introdueix una nova classificació dels diferents graus de protecció dels edificis. En aquest sentit els graus de protecció es classifiquen en quatre nivells de protecció: integral, parcial, ambiental i sense nivell de protecció, si bé es mantenen bàsicament les seves definicions amb tres modificacions:

En primer lloc, en el nivell de protecció ambiental grau S, s'elimina el límit del 60% del volum a efectes d'intervencions permeses, si bé es mantenen la resta de condicions. Aquesta mesura es justifica per no tenir cap sentit el fet de limita la intervenció a un màxim del 60% de la edificació si es mantenen la resta de condicions que no han estat alterades amb la nova redacció, i per tant, es permet consolidar tota l'edificació i no únicament una part.

En segon lloc, en el nivell de protecció parcial grau R, s'elimina el límit del 30% del volum de l'edifici afectat per les obres de reestructuració, pels mateixos motius esmentats al paràgraf anterior.

Finalment, s'introdueix un nou nivell de protecció, denominat E, per tal de poder conservar elements singulars i característics d'edificis que en conjunt no justifiquen la seva protecció total o parcial, sinó únicament elements constructius molt concrets.

Es mantenen bàsicament els mateixos criteris, ja que durant la vigència de la present normativa s'està satisfet sobre el model de protecció que es va aprovar sense que s'hagi produït destrucció del patrimoni arquitectònic del municipi.

**5.14.- Article 61.-** Es modifiquen les condicions d'aprofitament dels edificis classificats com a S i N, per tal de ajustar-les a la zona on es troben, ja que en l'anterior redacció es limitava a les condicions d'aprofitament d'entre mitgeres baix.

Per altra part, en els edificis classificats com a S la part de la façana nova s'ha de distingir de l'existent, per tal de no distorsionar l'element a protegir i conservar.

**5.15.- Article 64 sobre les condicions d'aprofitament edificis entremitgeres.-** Igual que l'article 55 (apartat 5.10 del present document) es diferencien els paràmetres urbanístics d'alçada reguladora i alçada total, que en la redacció anterior resultaven confusos i es clarifica la superfície mínima dels solars, que s'entendrà pels de nova creació, per tal de no deixar solars sense edificar i creats abans de 11/11/03, data d'entrada en vigor de la darrera revisió del planejament municipal.

En segon lloc es disminueixen els paràmetres urbanístics d'alçada mínima i màxima de la planta baixa, ja que els de l'anterior redacció resultaven excessius i anaven en detriment de l'alçada de les plantes pis, per tal de complir el paràmetre de l'altura de tota l'edificació. I finalment, igual que en el casc antic, i per els mateixos motius, es permetran les construccions al fons del solar.

**5.16.- Article 65, sobre les condicions d'ús eixample.-**

En primer lloc, s'introdueix una nova limitació a l'ús esportiu: fins 400m<sup>2</sup> destinats al públic, la justificació es permetre de manera efectiva i real aquest ús amb espais reduïts, i a la mateixa vegada es pretén evitar la implantació de grans espais d'ús esportiu, donat que la seva ubicació natural i lògica correspon a l'equipament esportiu ubicat a l'entrada del casc urbà, devora el cementiri i parc verd (dipòsit i recollida selectiva de residus urbans).

En segon lloc s'altera la limitació de l'ús comercial de 250m<sup>2</sup> a 300 m<sup>2</sup> destinats al públic, s'augmenta en 50m<sup>2</sup> destinats al públic, donat l'increment demogràfic al municipi dels darrers onze anys.

I finalment, es permeten expressament els usos d'aparcament, artesanal, equipaments i zones verdes, per tal de regularitzar una situació real i consolidada de la zona (inclús amb la normativa anterior a la revisió del planejament municipal de l'any 2003) i que en la redacció de l'anterior normativa s'havien omès aquests usos de forma errònia.

**5.17.- Article 66.- Sobre les condicions estètiques dels edificis entre mitgeres.**

Es modifica la inclinació de les cobertes i la fusteria a les façanes, la modificació proposada es en el mateix sentit i pels mateixos motius exposats per la modificació de l'article 57 (apartat 5.12 de la present numeració). Per altra part s'ha eliminat la possibilitat dels rètols lluminosos amb tubs de gas. Finalment, es dona una nova redacció a l'apartat de les instal·lacions a la façana. En aquest sentit i per donar lloc a un soterrament uniforme del cablejat, aquest es farà en façanes de 15 o més metres, i en aquelles façanes on la façana anterior o posterior tenguin el cablejat ja soterrat, amb això es disminueix la presència a les façanes de tubs verticals que condueixen el cablejat.



**5.18.- Article 69.- Sobre les condicions d'aprofitament de les edificacions aïllades.-**

S'introdueix el concepte d'altura total per tal de limitar altura de les edificacions i distingir-lo del concepte d'altura reguladora, que en l'anterior redacció resultaven confusos.

Per altra part, la superfície mínima dels solars s'estableix únicament pels de nova creació, ja que en el cas contrari es donarien situacions de solars amb una superfície mínima, d'acord amb la normativa anterior, i que ara vendrien no edificables, amb la qual cosa amb el temps s'hauria de crear nou sòl urbà amb detriment del sòl rústic. Per tant, es pretén la plena edificació dels terrenys inclosos dins el casc urbà.

**5.19.- Article 70.-**

En l'anterior redacció a la zona d'edificacions aïllades únicament era permès l'ús d'habitatge unifamiliar, docent i sociocultural. Amb la nova redacció es permeten els nous usos, concretament els mateixos que al casc antic de (article 56), si bé es prohibeix l'ús de l'habitatge plurifamiliar. Amb aquesta modificació s'entén que es milloren les condicions de la zona permetent una major activitat econòmica i social amb la possibilitat d'implantació de petits establiments comercials, de serveis i restauració, per quant les zones amb la qualificació de aïllada es troben a la part nord del casc urbà i en el llima amb el sòl rústic i en certa manera desplaçades del centre de la vila, lloc on es desenvolupa la major part de l'activitat econòmica i social.

**5.20.a)- Article 73.-**

Fitxa Unitat Actuació UE1 (Son Mas).- En aquests moments s'està en tràmit una modificació, al marge del present procediment, d'aquest àmbit d'actuació i és previsible la seva aprovació en el transcurs d'aquesta adaptació al PTM i modificacions puntuals.

**5.20.b)- Article 74.- Unitat Execució núm. 2 (S'Escorxador).-**

Aquesta unitat està actualment executada en més d'un 80% i, previsiblement, estarà acabada durant la tramitació d'aquesta adaptació i modificació del planejament municipal.

**5.21.- Article 75.- UE3.-**

S'ha ampliant el seu àmbit d'actuació, per tal de fer-lo coincidir i ajustar-lo amb les parcel·les cadastrals, d'aquesta manera s'eviten segregacions de parcel·les, que donarien lloc a unes parcel·les amb una viabilitat nul·la; i per incloure el tram del camí des Camproig que el confronta. A l'anterior redacció es va detectar un error: a la part escrita l'àmbit d'actuació constava de 14.788 m<sup>2</sup> i a la planimetria l'àmbit d'actuació constava de 15.723 m<sup>2</sup>, si bé amb una medició posterior (José Ignacio Merchan de Pablos, enginyer tècnic en topografia, amb visat col·legial núm. VE2008-93, de data 08.04.2008) s'ha constatat una superfície real de 16.227 m<sup>2</sup>. En aquest sentit s'ha modificat la fitxa, augmentant l'edificabilitat, els espais lliures públics i els vials en proporció de l'augment de metres quadrats experimentats com a resultat de la medició real de l'àmbit d'actuació.

Per tal de donar compliment a l'article 110.1 de la llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, s'estableixen els terminis d'inici i finalització de les obres d'urbanització.

**5.22.- S'elimina la UE4.-** Aquesta unitat d'actuació es va crear principalment per tal de donar un espai a la antiga Torre de l'electricitat (declarada com a Bé d'Interès Cultural). En l'actualitat ja s'ha fet la intervenció de la seva rehabilitació i amb el seu resultat hi ha una clara diferència d'espai amb els edificis del seu entorn. Per altra part els propietaris del sòl no han mostrat cap interès per la execució de la UE4 i donat el seu núm. d'habitatges (5) es veu com inviable. El fet d'estar la Torre d'Electricitat catalogada com a Bé d'Interès Cultural, assegura la seva protecció davant possibles construccions annexes.

**5.23.-** La UE5 s'elimina, perquè ja s'ha executat.

**5.24.-** Donat que s'ha eliminat la UE4, en conseqüència, s'eliminen les seves condicions de zonificació i estètiques.

**5.25.-** Donat que s'ha executat la UE5, en conseqüència, s'eliminen les seves condicions de zonificació i estètiques.

**5.26.-Article 86.-**

Dins el sòl destinat a equipament docent s'ha donat una nova redacció més clara a l'antic article 90 del planejament municipal, introduint el concepte de l'ús complementari a l'ús principal i obligatori que serà el d'equipament docent. En aquest sentit es podran autoritzar altres usos complementaris a l'ús obligatori: habitatge unifamiliar, restauració, sociocultural, espectacles i aparcament; així aquests usos podran ser introduïts quant siguin necessaris per tal de donar un servei a l'ús docent, de forma que aquest ús principal i obligatori es pugui complementar amb altres usos no pròpiament docents però vinculats a una major efectivitat en el seu desenvolupament.

**5.27.- L'article 91**

És el relatiu a les condicions d'ús de la pràctica religiosa; es modifica en el sentit de que els usos socioculturals i espectacles en lloc de ser-hi prohibits, seran complementaris, prèvia la seva justificació Aquest canvi es deu a l'ús excepcional que es fa de l'església d'Alaró per concerts, representacions culturals i altres similars. I l'ús administratiu quedarà inalterat però amb una nova redacció que serà : "Es prohibeix, excepte el propi del conjunt".

**5.28.- L'article 93,**

Pel que fa a l'equipament sanitari; s'elimina el cementiri, que es crearà com a equipament nou ja que la definició era massa ampla i les característiques d'una instal·lació com el cementeri s'entén que han de ser particulars i no compartibles amb altres tipus d'equipaments.

**5.29.- Article 95, sobre les condicions d'aprofitament de l'equipament sanitari.**

Les condicions d'aprofitament de l'equipament sanitari es veu modificat en dos sentits. En primer lloc la façana mínima a vial s'estableix en 10 metres en vers del 8 metres amb la regulació anterior, que resultaven insuficients.

En segon lloc l'edificabilitat màxima serà la pròpia de la zona, en vers de  $1'5m^2/m^2$ . Amb aquesta modificació es pretén equiparar l'edificabilitat amb la resta de construccions del seu entorn.

**5.30.- Article 96 sobre usos de l'equipament sanitari.**

Es clarifiquen els usos de l'equipament sanitari, que en la redacció anterior molts d'ells es varen ometre per error. En la nova redacció es fixa l'ús sanitari com obligatori, i els usos de restauració, administratiu, aparcament, assistència social i zones verdes seran complementaris a l'ús principal, per tal de donar-li una major eficàcia a la seva implantació.

**5.31.- Article 100, relatiu a les condicions d'aprofitament de l'equipament socio-cultural.**

S'augmenta l'aprofitament màxim, de  $1 m^2/m^2$  a  $2 m^2/m^2$ , per entendre que l'anterior paràmetre urbanístic era insuficient.

**5.32.- Article 101, relatiu a les condicions d'ús als equipaments socioculturals.**

El referit article es modifica en el sentit de que l'ús docent en lloc de ser prohibit, serà permès, donada la vinculació entre l'ús docent i el cultural. L'ús industrial es prohibeix, l'aparcament es permès en planta soterrada per tal de permetre el màxim possible la creació de nous aparcaments, el comercial es permès i la restauració es permès com a complementari de l'ús principal. La implantació d'aquests usos complementaris es justifica per tal de donar una major rellevància social i econòmica a l'ús socio-cultural que sempre serà el principal i obligatori. Per altra banda la pràctica religiosa i sanitari continuaran sent prohibits.

**5.33.- Article 106, relatiu a les condicions d'ús esportiu.**

Es modifica en el sentit de que els usos sociocultural i espectacles estaran permesos excepcionalment. Aquesta modificació es justifica per tal de donar suport a una realitat, ja que de manera excepcional es pot emprar els espais oberts i relativament amples del poliesportiu municipal per donar sortida a aquest tipus d'esdeveniments, l'ús industrial es prohibeix, i es permet l'aparcament en planta soterrada per tal de crear noves places d'aparcament. El de restauració s'entén permès en el sentit d'activitat complementària de l'espai per tal de dinamitzar l'ús esportiu.

**5.34.- Article 116, relatiu a les condicions d'ús dels espais lliures i zones verdes,**

Es modifica en el sentit de que l'ús industrial es prohibeix, l'ús d'aparcament es permès sense superar el rati d'una plaça per cada 200 m<sup>2</sup> de superfície, l'ús comercial i de restauració es permès. S'incrementa la quantitat d'aparcaments necessaris degut a que es detecta que hi ha una forta aflluència de ciutadans a aquests espais i principalment al Parc de Son Tugores. A la normativa anterior el rati màxim era de una plaça d'aparcament cada 500m<sup>2</sup> i amb aquesta modificació es creen més places d'aparcament al Parc de Son Tugores, que hores d'ara ja estan executats. Alhora es creu necessari poder autoritzar instal·lacions de serveis complementaris tals com els comercials o restauració tipus bar o semblant per millorar el servei a la població que gaudeix d'aquests espais.

Per altra part l'equipament d'aparcament ubicat a dos solars de 400 m<sup>2</sup> al carrer Blanca de Son Penyaflor, a les immediacions del Parc de Son Tugores, es qualifiquen com a residencial entre mitgeres baix (planta baixa més un pis), els referits terrenys passaran al patrimoni municipal del sòl, donat la signatura d'un conveni per adquirir la seva propietat. La justificació de la referida requalificació és que la ubicació dels terrenys i el seu accés no resulta funcional per l'ús d'aparcament, i per altra part es compensa amb la creació de nous aparcaments, ja executats, al Parc de Son Tugores amb una funcionalitat adient per l'ús a que es destinen.

#### **5.35.- Articles 118 a 122.- Equipament de cementiri (EQ-C).-**

Es crea un nou equipament: Equipament de Cementiri. Amb la seva definició, tipologia edificatòria, condicions d'aprofitament, d'us i estètiques. A l'anterior normativa l'equipament de cementiri estava integrat dins l'equipament sanitari, si bé i donada la seva naturalesa s'ha optat per crear un equipament nou de cementiri, desvinculat del sanitari, degut a les clares diferències entre ambdues classes d'equipaments.

#### **5.36.- Articles 130 i 131.-**

En el sòl apte per urbanitzar destinat a indústria i serveis, es modifica l'índex d'edificabilitat brut, que passarà de 1m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> a 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>; la justificació de la present modificació es permetre l'implantació de construccions per l'ús industrial amb una viabilitat econòmica i funcional real. L'anterior índex d'edificabilitat de 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> era el propi d'habitatges unifamiliars i aplicat a naus per ús industrial amb una altura mitjana de 7 metres alçada, resultaven unes edificacions amb una superfície molt baixa. De fet des de l'any 2003, els propietaris del sòl no han mostrat cap interès en desenvolupar la zona industrial.

Per altra part, es permet l'ús d'aparcament, per tal de assumir l'afluència de vehicles dels usuaris de la zona industrial. L'ús comercial està permès amb una superfície màxima de 300 m<sup>2</sup>, per tal de permetre la comercialització dels productes. Per altra part i per tal de reactivar la zona es permet l'ús artesanal, espectacles i de restauració.

#### **5.37.- Alineacions.-**

Les següents alineacions han estat modificades d'acord amb les edificacions existents:

Les següents alineacions han estat modificades d'acord amb les edificacions existents. En el cas que aquestes edificacions no estiguin catalogades o no tinguin cap tipus de grau de protecció, en el cas que es pretengui demolir l'edificació existent i edificar un edifici nou, aquest s'haurà d'alinejar amb l'alineació corresponent a les edificacions veïnes.

En el cas d'edificacions amb grau de protecció R o superior, construïdes amb tipologia aïllada o adossada només a una mitgera, i situades a zones de tipologia entre mitgeres (edificació contínua), podran realitzar un estudi de detall per tal de reordenar els possibles volums de nova construcció dins el solar, sempre respectant l'edificació protegida.

1. Carrer de Can Ros, 7: any de construcció 1978, l'any 1956 ja hi havia una edificació construïda
2. Carrer de Can Ros, 11: any de construcció 1900
3. Carrer de Can Ros, 17, 17A i 19: any de construcció 1900
4. Carrer de Can Ros, 30: any de construcció 1920, grau de protecció S2
5. Carrer del Camproig, 13: any de construcció 1950
6. Carrer del Camproig, 19: any de construcció 1945
7. Carrer de Can Manyoles, 33: any de construcció 1900
8. Carrer de Can Manyoles, 38: any de construcció 1940, grau de protecció S2
9. Carrer de Can Manyoles, 39: any de construcció 1900
10. Carrer de Can Manyoles, 67: any de construcció 1900
11. Carrer de Can Manyoles, 75: any de construcció 1930, nou grau de protecció R2
12. Carrer de Miquel Costa i Llobera, 9: any de construcció 1945, es veu a la foto de 1956
13. Carrer de Pere Rossello i Oliver, 1 (entrada pel carrer de Son Amengual, 18) any de construcció 1900
14. Carrer de Pere Rosselló i Oliver, 8 i 10 – Son Amengual, 16 any de construcció 2005,
15. Carrer de Pere Rosselló i Oliver, 12: any de construcció 1940
16. Carrer de Joan Alcover, 79: any de construcció 1977, l'any 1956 no hi havia res, llicència concedida exp. 150/82
17. Carrer de Joan Rosselló de Son Forteza, 12: any de construcció 1976, l'any 1956 no hi havia res, llicència concedida exp. 58/77
18. Carrer de Joan Rosselló de Son Forteza, 34, 36, any de construcció 2002, raons de proporcionalitat
19. Carrer de Joan Rosselló de Son Forteza 38, 40: any de construcció 2001, raons de proporcionalitat
20. Carrer de Son Amengual, 10: any de construcció 1930
21. Carrer de Son Amengual, 56: any de construcció 1900

22. Carrer de s'Hort d'en Tapi, 1: any de construcció 1995, modificada per raó de la zona verda veïna existent i en vigor amb el planejament actual.
23. Carrer de Blanca de Son Penyaflor, 4, any de construcció 2006, raons de proporcionalitat, ajustar a la realitat
24. Carrer de Blanca de Son Penyaflor (amb entrada per la Plaça Clastra de Son Tugores, 1): any de construcció 1900.
25. Carrer de la Rectoria, 2: any de construcció 1900
26. Carrer de la Rectoria, 1, 3, 5, 7, 11: any de construcció 1900
27. Avinguda de la Constitució, 30: any de construcció 1957, es veu a la foto del 56 i hi ha llicència posterior per ampliació.
28. Avinguda de la Constitució, 33: any de construcció 1960, es veu a la foto de 1956
29. Avinguda de la Constitució, 49: any de construcció 1950, es veu a la foto de 1956
30. Avinguda de la Constitució, 51: any de construcció 1950, es veu a la foto de 1956
31. Avinguda de la Constitució, 56: any de construcció 1950, es veu a la foto de 1956
32. Avinguda de la Constitució, 58-60: any de construcció 1950, es veu a la foto de 1956, grau de protecció S1

### **Carrer de Can Ros, 7**



**Carrer de Can Ros, 11**



**Carrer de Can Ros, 17, 17A i 19**



-40-  
f



**Carrer de Can Ros, 30**



**Carrer del Camp Roig, 13**



**Carrer del Camp Roig, 19**



-42-  
F

**Carrer de Can Manyoles, 33**



**Carrer de Can Manyoles, 38**



**Carrer de Can Manyoles, 39**



-44-  
X

**Carrer de Can Manyoles, 67**



**Carrer de Can Manyoles, 75**



**Carrer de Miquel Costa i Llobera, 9**



**Carrer de Can Pere Rosselló i Oliver, 1 (entrada pel carrer de Son Amengual, 18)**



-46-  
A

**Carrer de Pere Rosselló i Oliver, 8 i 10**



**Carrer de Pere Rosselló i Oliver, 12**





**Carrer de Joan Alcover, 79**



**Carrer de Joan Rosselló de Son Forteza, 12**



-48-  
A



**Carrer de Joan Rosselló de Son Forteza, 34 i 36**



**Carrer de Joan Rosselló de Son Forteza, 38 i 40**



**Carrer de Son Amengual, 10**



**Carrer de Son Amengual, 56**

-50-  
A



**Carrer de s'Hort d'en Tapí, 1**



**Carrer de Blanca de Son Penyaflor, 4 – Carrer de Sant Roc, 41**



**Carrer de Blanca de Son Penyaflor s/n (entrada per la Plaça Clastra de Son Tugores, 1)**



**Carrer de la Rectoria , 2**



**Carrer de la Rectoria 1, 3, 5, 7, 11**





**Avinguda de la Constitució, 30**



**Avinguda de la Constitució, 33**





**Avinguda de la Constitució, 49**



**Avinguda de la Constitució, 51**



**Avinguda de la Constitució, 56**



**Avinguda de la Constitució, 58**



### **5.38.- Antenes de telefonia mòbil.-**

Dins els usos industrials, separarem les instal·lacions d'antenes de telefonia mòbil. L'esperit del planejament de l'any 2003 era crear un únic lloc per el muntatge d'antenes de telefonia mòbil dins el casc urbà, concretament en el denominat "Punt Verd", espai de propietat municipal destinat a la recollida selectiva de residus urbans, entre el cementiri municipal i el camp municipal d'esports. Si bé, s'haurà d'atendre allò que disposi la llei 9/2014, de 9 de maig, de telecomunicacions i el Pla Director Sectorial de Telecomunicacions, referent a la seva viabilitat tècnica. En aquest sentit, la llei de telecomunicacions preveu que els operadors presentin a l'ajuntament un pla de les seves instal·lacions, per tant s'esperarà a la presentació d'aquest pla en el termini de dos mesos, a comptar a partir de l'entrada en vigor de la llei de Telecomunicacions (11/05/14); i en cas contrari es donarà trasllat del planejament municipal a l'administració competent en matèria de telecomunicacions.

### **5.39.- Ajust àrea sol rústic forestal.-**

Es tracta de l'àrea de sòl rústic forestal ubicada al sud del terme municipal al paratge denominat "Es Puig", ja que segons el Pla Territorial Insular els seus límits entren uns metres dins el fons de les parcel·les cadastrals 341, 339, 338, 337 i 336 del polígon 3, si bé les esmentades parcel·les són terrenys de conreu d'ametlers i garrovers, per tant, es modifica els límits d'aquesta àrea, ja que en realitat l'àrea boscosa comença en els límits sud de les parcel·les cadastrals abans esmentades, per tant aquestes parcel·les estaran incloses íntegrament dins les àrees d'interès agrari (AIA).

### **5.40.- Reordenació de determinats espais lliures públics.-**

Amb la present modificació s'eliminen tres zones verdes que en el seu conjunt suposen un total de 2.834 m<sup>2</sup>:

- c. de les Sabateres (abans carrer de Gómez Ulla) cantonada amb el c. d'Alexandre Fleming, amb una superfície de 444 m<sup>2</sup>.
- c. de Can Manyoles, davant la UE-2, amb una superfície de 1.590 m<sup>2</sup>.
- c. del Pujol, amb una superfície de 800 m<sup>2</sup>.

Per altra part es crearan un total de 3.600 m<sup>2</sup> de zones verdes:

- Plaça de la Vila - Plaça de Sebastià Jaume, amb una superfície de 2165 m<sup>2</sup>.
- Plaça del Rosari, amb una superfície de 667 m<sup>2</sup>.
- Plaça de Cabrit i Bassa, amb una superfície de 271 m<sup>2</sup>.
- Zona arbrada annexa a s'Escorxador, amb una superfície de 832 m<sup>2</sup>.
- UE-1, amb una superfície de 300 m<sup>2</sup>.
- c. del Porrossar, amb una superfície de 250 m<sup>2</sup>.

La justificació de la present modificació es fonamenta amb els següents motius:

- a) En primer lloc s'ha augmentat en 761 m<sup>2</sup> la superfície d'aquests tipus d'espais i, en segon lloc, s'ha optat per crear un major número d'aquestes zones, passant de les tres anteriors a les sis actuals, i això suposarà un repartiment més equitatiu i uniforme dins la xarxa urbana.
- b) La zona verda de 1590 m<sup>2</sup>, pendent de desenvolupar, que abans s'ubicava al carrer de Can Manyoles i a la perifèria dels casc urbà, passarà a sòl rústic comú que era la qualificació i classificació que

tenia abans de la seva creació. En el seu lloc, es crearà una nova zona verda de 1515 m<sup>2</sup> a la Plaça de la Vila i a la Plaça de Sebastià Jaume. Aquest nou espai es situa al centre del casc urbà on es concentra la major part de l'activitat social del municipi. A més la seva creació suposarà un espai unitari de 2.165 m<sup>2</sup>, donat els 650 m<sup>2</sup> actuals de zona verda i la creació de 1515 m<sup>2</sup> més a la Plaça de la Vila i la Plaça de Sebastià Jaume. Per altra part a la zona de l'antic escorxador municipal i a 100 metres de la zona verda eliminada al carrer de Can Manyoles, ja s'ha creat una nova zona verda de 800 m<sup>2</sup>.

- c) La zona verda ubicada al carrer de les Sabateres, pendent de desenvolupar, es qualificarà com a entre mitgeres alt en coherència amb la mateixa qualificació de la zona. Aquest espai de 444 m<sup>2</sup> s'elimina per entendre que la seva ubicació no és funcional, en el seu lloc es crea una zona verda de 550 m<sup>2</sup> a la Plaça del Rosari, a poca distància de l'anterior eliminada. Aquesta nova ubicació resultarà més funcional donat que en aquest lloc es concentra el centre sanitari, un centre comercial i el local social de persones majors.
- d) La zona verda ubicada al carrer del Pujol de 800 m<sup>2</sup> i també pendent de desenvolupament no resulta funcional per dos motius, en primer lloc per la seva ubicació a la perifèria del casc urbà; i en segon lloc per la seva ubicació devora els Jardins de Son Tugores, espai lliure públic de 13.438 m<sup>2</sup>. Els 800 m<sup>2</sup> eliminats de zona passaran a residencial, 400 m<sup>2</sup> amb la qualificació de aïllat i 400 m<sup>2</sup> amb la d'entre mitgeres.
- e) Per altra part es crearan les següents zones verdes perquè en la zona on s'ubiquen hi ha una manca d'aquest espais.
- Plaça de Cabrit i Bassa, 250 m<sup>2</sup>.
  - Carrer del Porrossar, 250 m<sup>2</sup>.
  - Carrer de Solleric, 300 m<sup>2</sup>
- f) Finalment, es creen dues zones al carrer del Pontarró i al carrer de Sant Roc, que si be per la seva superfície no es poden considerar zones verdes, s'habilitaran com a tals.

#### **5.41.- Eliminació de part de l'art. 141.2, sobre "Condicions de posició i implantació" de les edificacions en sòl rústic.**

Es proposa la eliminació dels següents paràgrafs de l'article 141.2, que en la modificació serà l'article 143.

"En finques paral·leles a vial dins SRG, amb una superfície igual o inferior a 35.000 m<sup>2</sup>, es col·locaran en una banda de 18 m d'amplària, paral·lela al eix del vial. S'exceptuaran d'aquesta norma les finques afectades per APT, en les quals als 18 metres s'afegiran els de l'APT."

"La distància màxima de l'edificació destinada a habitatge, a camí existent amb accés rodat, serà de 150m, en finques amb una superfície superior als 21.000 m<sup>2</sup>."

La justificació és que si això es complís, provocaria una filada d'edificacions paral·lels als camins o a les carreteres, que finalment tendrien un aspecte més bé propi

- 60 -  
A

d'urbanització a gran escala, ateses les dimensions de les parcel·les. A més, això no sempre ha de ser la millor solució, perquè no assegura o pot no ser compatible amb:

- la salvaguarda de la condició rústica dels terrenys,
- les possibilitats d'explotació agrícola
- la protecció de les característiques generals del paisatge
- la reducció de l'impacte visual.

#### **5.42.- Implantació de casetes de fusta a sòl rústic.**

A l'article 142.14, sobre les característiques tipològiques dels habitatges a sòl rústic, es prohibia expressament l'implantació de casetes de fusta; amb la present modificació, article 144.A).14, es permetrà l'implantació a sòl rústic de casetes de fusta amb una superfície màxima de 9 m<sup>2</sup> i una alçada màxima de tres metres, que en cap cas podrà ser destinada a habitatge. Amb la present modificació es vol donar una solució a un fet consumat com es la construcció d'aquestes casetes destinades a l'emmagatzemen d'estris del camp o lloc on romandre-hi els animals domèstics.

#### **5.43.- Clarificació de la capacitat dels aljubs a sòl rústic.**

A l'article 143.1.f s'exposava una fórmula per tal de determinar la capacitat dels aljubs,. Si bé la referida fórmula no expressava l'unitat del volum; amb la qual cosa es podria interpretar que el volum es referia en litres i això ens donava aljubs amb un volum excessivament baix, i si la interpretació del volum es feia en m<sup>3</sup>, resultaven aljubs amb un volum excessivament alt. Amb la nova modificació es clarifica l'unitat de volum que serà en metres cúbics, amb una nova fórmula:

$$V = 0,15 \times (S \text{ s}/2).$$

#### **5.44.- Article 188 del planejament municipal, referent al sanejament de les aigües residuals.**

Es proposa una modificació de conformitat amb la disposició addicional vuitena de la llei 2/2014, d'ordenació i ús del sòl, referida a la instal·lació de sistemes de depuració d'aigües residuals, per aquells habitatges on la connexió a la xarxa general és excessivament costosa. La referida mesura afecta principalment a 8 solars urbans amb la qualificació d'aïllats ubicats al final del carrer del Poador, on la xarxa general d'aigües residuals és inexistente i la seva implantació resultaria excessivament costosa donat les característiques geomorfològiques del terreny i al baix nombre d'habitatges afectats, ja que en l'actualitat únicament hi ha tres habitatges edificats i 5 solars amb possibilitats edificatòries.

#### **5.45.- Disposició Addicional sisena.-**

S'introdueix per tal de incorporar al planejament les disposicions del Pla d'Ordenació de Recursos Naturals de la Serra de Tramuntana, que prevaldrà sobre les disposicions del planejament municipal.

**6.- ADAPTACIÓ A LA LLEI 2/2014, DE 25 DE MARÇ, D'ORDENACIÓ I ÚS DEL SÒL.** Es proposen unes modificacions per tal de adaptar la normativa municipal a la llei autonòmica d'ordenació i ús del sòl.

**6.1.- Article 158 relatiu a la llicència municipal d'obra.-** S'ha eliminat qualsevol referència a la llei 10/1990, de disciplina urbanística, derogada per la llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl (LOIUS).

**6.2.- Article 161 relatiu a la comunicació prèvia de les obres menors.-** S'ha modificat l'article 161 per tal de regular el nou règim de la comunicació prèvia de determinades obres no subjectes a llicència, regulat a l'article 136 de la LOIUS

**6.3.- Article 162 relatiu al cartell informatiu.-** Es modifica l'article 162 per regular el cartell informatiu de les obres subjectes a llicència o comunicació prèvia, a que es refereix l'article 144 de la LOIUS.

**6.4.- Article 163 relatiu a la caducitat de les llicències d'obres.-** Es dona una nova redacció a l'article 163 que regula la caducitat de les llicències d'acord amb el que disposa l'article 142 de la LOIUS. En aquest sentit s'han eliminat uns supòsits que no encaixaven amb la caducitat i es mantenen els motius sobre finalització dels terminis per iniciar i finalitzar les obres. Per altra part s'introdueix que en tots els casos es necessari, per tal de declarar la caducitat de la llicència, un acte administratiu municipal amb audiència prèvia de la persona interessada.

**7.- CAPACITAT DE POBLACIÓ.-**

En aplicació de l'article 41.a) de la llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, segons las darreres dades del padró municipal (gener 2013) els habitants al municipi d'Alaró son 5.217. Per altra part s'acompanya (annex I) informe sobre una previsió demogràfica en un període de 15 anys, redactat per Pere A. Salvà Tomàs, catedràtic d'universitat de Geografia Humana de la UIB, on es conclou que la població prevista pels anys 2029-30 es de 5.493 habitants.

**8.- INFORME DE SOSTENEABILITAT ECONÒMICA.-**

D'acord amb l'article 39 de la llei 2/2014, de 25 de març, s'acompanya (annex II) informe econòmic.

**9.- AUTORIA DE L'ADAPTACIÓ I MODIFICACIONS PUNTUALS.**

Yolanda Ballester Simonet (arquitecte).

- Pere Simonet Homar (advocat)

- Pere A. Salvà Tomàs (Geògraf)

- Angel María Pomar Gomà (Biòleg i consultor ambiental).

- Joana Maria Arrom (consultora ambiental)

-62-  
A

- Antoni Ramis Ramos (arquitecte)
- José María Mayol Comas (arquitecte).

**Ajuntament d'Alaró**

(exp. núm. 5944-2013)

Modificació de les Normes de planejament urbanístic

**APROVAT INICIALMENT**

Acord plenari de 13 de juny de 2014.

El secretari,  
Jaume Nadal Bestard



